



**ООО “Управляющая компания
Ремонтно-эксплуатационное предприятие
“ПРОФЕССИОНАЛ”**

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Таганрог.

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Таганрог

"10" 10 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Ремонтно-эксплуатационное предприятие «Профессионал», действующее на основании лицензии № 120 от 14.04.2015г., выданной Государственной жилищной инспекцией Ростовской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Романенко Анатолия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и (фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения(ов) на праве общей долевой собственности) являющ(е)я собственник(ами) квартир(комнаты) № 3 общей площадью 37,2 кв.м., многоквартирного дома по адресу № 1811 ул. (пер.) Сухарева на основании Свидетельства о государственном акте в отношении жилого помещения (документ, удостоверяющий право собственности на жилое помещение) № 308311 от «30» 10 2011 г., выданного 2. Таганрог,

или представитель Собственника в лице (должность, фамилия, имя, отчество представителя) действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально) именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «10» августа 2017 г. № 1) хранящийся в кр. 33 (указать место хранения протокола, в котором с ним можно ознакомиться)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Собственник поручает, а Управляющая организация за вознаграждение принимает на себя обязательства по организации предоставления жилищно-коммунальных услуг в соответствии с перечнем и тарифами, определенными Региональной службой по тарифам Ростовской области, Администрацией г. Таганрога, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объектов общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Управляющая организация обязана:
- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.
 - 3.1.2. От своего имени и за счет Собственника заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, с поставщиками, выполняющими соответствующие работы (услуги) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома. Обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных условиями энергосервисного договора и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.
 - 3.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.
 - 3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
 - 3.1.5. Предоставлять иные услуги определенными решениями общих собраний собственников помещений в этом доме:
 - а) коллективная антенна (телевидение);
 - б) обеспечение работы кодового замка двери подъезда (домофона);
 - в) установка и обслуживание видеонаблюдения;
 - г) другие дополнительные услуги.
 - 3.1.6. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплату для выплаты вознаграждения председателю совета жилого дома и другим дополнительные услуги (в случае принятия решения общим собранием), а также плату за коммунальные услуги от Собственника, а также в соответствии с ч. 4 ст.155 ЖК РФ - от нанятого жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.
 - 3.1.7. Требовать от Собственника - муниципального образования, в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, доплатить оставшейся части в согласованном порядке.
 - 3.1.8. При необходимости - осуществлять взаимодействие с соответствующими государственными структурами по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
 - 3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.
 - 3.1.10. Организовать и обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения, подлежащих экстренному устранению.
 - 3.1.11. Вести и хранить техническую документацию, подлежащую экстренному устранению изменений, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.1.12. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному Многоквартирному дому.

3.1.13. Рассмотреть предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее срока установленного законодательством РФ информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.

3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не переправлять ее иным лицам) без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.17. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.18. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.

3.1.19. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти) и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.20. Обеспечить прием от Собственника платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.21. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.22. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний прибора.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

Уведомлять собственников путем размещения на официальном сайте Управляющей организации и на информационных стендах (стойках), расположенных в пунктах обслуживания, или путем указания не реже 1 раза в квартал в платежных документах информации:

- о последствиях недопуска Управляющей организации или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое жилое (нежилое) помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее переданных сведений о показаниях приборов учета;

- о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в

помещении, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного поджога некачественного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

3.1.25. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах.

3.1.26. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.27. Предоставлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.28. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

3.1.29. В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.30. Передавать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.31. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством РФ.

3.1.33. Направлять акты об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении Собственника, в течение 3 дней со дня их составления в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме на основании

предлагаемого собрания перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.5. В случае если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий календарный год, применять размер платы для Собственника по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м в месяц, установленный органами государственной власти.

3.2.6. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника.

3.2.5. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.6. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления потребителя предоставлять предоставление услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро- и газооборудование, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.7. Ограничивать или приостанавливать предоставление Собственнику коммунальных услуг, перечень которых установлен Правительством РФ, в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг, а также в иных случаях в порядке и на основаниях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователем помещения время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на сетях водопровода, тепло-, электро-, газооборудования, для осмотра и проверки инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.9. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (всплывающих) проверках прибора учета на индивидуальное (квартирное) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячего водоснабжения, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

3.2.10. Обрабатывать персональные данные Собственника (автоматически и без использования средств автоматизации), а именно совершение действий, предусмотренных п. 3. ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», содержащихся в настоящем договоре, в целях обеспечения населения, проживающего в многоквартирных домах жилищно-коммунальными услугами, своевременного и правильного начисления платежей на основании за потребленные услуги, организации доставки и печати расчетных документов по услугам, выданы доверенностей, выписок из лицевого счета.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие Собственник

- 1) Фамилия, имя, отчество;
- 2) Год, месяц, дата и место рождения;
- 3) Адрес места жительства;
- 4) Паспортные данные;
- 5) Семейное положение, состав семьи;
- 6) Площадь квартиры (помещения);
- 7) Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности на жилое и нежилое помещение и иное вещное право;
- 8) Доля в общем имуществе многоквартирного дома;
- 9) Количество проживающих граждан;

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие Собственник, общее описание используемых Управляющей организацией способов обработки:

1. Получение персональных данных у Собственника, а также у третьих лиц;
2. Хранение персональных данных (в электронном виде и на бумажном носителе);
3. Уточнение (обновление, изменение) персональных данных;
4. Передача персональных данных Собственника в порядке, предусмотренном законодательством РФ. Срок в течение, которого действует согласие, определяется сроком заключенного Договора на управление долей имущества в многоквартирном доме между Собственником и Управляющей организацией.

3.2.11. Передавать персональные данные Собственника третьим лицам во исполнение Договора на управление долей имущества в многоквартирном доме, поручать обработку персональных данных другому лицу в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Передавать персональные данные для перехода прав кредитора по настоящему договору другому лицу (уступка права требования) при наличии задолженности Собственника перед Управляющей организацией за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.12. Вправе возмещать расходы организации, обеспечивающей сбор и начисления платежей собственнику.

3.2.13. Требовать от собственника помещения (потребителя) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в результате невыполнения обязанности допустить в занимаемое им жилое или нежилое помещение Представителю Управляющей организации, включая работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

3.2.14. Уведомлять собственника о наличии задолженности по Договору посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в системе, посредством размещения на официальной странице Управляющей организации в сети «Интернет» либо посредством передачи собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

3.2.15. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условия обеспечения требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуальную предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных и коллективных (общедомовых) приборов учета и распределителей;
- для доставки платежных документов собственникам;
- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Принять и оплатить оказанные услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, а также выплатить вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора. Вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Вносить плату за коммунальную услугу по теплоснабжению с учетом общей площади квартиры, независимо от наличия или отсутствия в помещениях централизованной системы отопления.

3.3.2. При обнаружении неисправности, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.3. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие Требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушая установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не замуровывать, не затроможивать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не затроможивать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

к) согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

При нарушении Собственником п.п. «а»-«к» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с представлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязательность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о замене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещени(их), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодельствия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилым(ых) помещени(их) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплонабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственника нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещени, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в любое согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое

время. В случае обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. При необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по предложению Управляющей организации, принимать на общем собрании собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 3 к настоящему Договору, за дополнительную плату.

3.4. Собственник несет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над исполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.6. Избрать совместно с иными собственниками на общем собрании совет дома и его председателя для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания актов приема оказанных услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решений) ремонту общего имущества;
- стоимостью вознаграждения председателя совета жилого дома и дополнительных услуг, в случае принятия решения общим собранием;
- стоимостью коммунальных услуг; рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. В вознаграждение Управляющей организации входит — плата за управление Многоквартирного жилого дома.

4.3. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Расчет величинны оплаты за жилое помещение и услуги осуществляется:

- за работы по содержанию общего имущества МКД исходя из стоимости содержания 1 кв. м. общей площади помещения, занимаемого Собственником в размере, установленном органами местного самоуправления (при отсутствии решения общего собрания собственников об ином размере оплаты, но не менее установленного органами местного самоуправления);

- за работы по текущему ремонту общего имущества МКД - исходя из стоимости ремонта 1 кв. м общей площади помещения, занимаемого Собственником в размере, установленном органами местного самоуправления (при отсутствии решения общего собрания собственников об ином размере оплаты, но не менее установленного органами местного самоуправления);

- за пользование лифтом - исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по эксплуатации лифтового хозяйства и органами местного самоуправления;

- за вывоз бытовых отходов - исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по вывозу бытовых отходов (руб./куб.м.) и нормы накопления, установленной органами местного самоуправления (куб.м./чел. в месяц или в год);

- за услуги управляющей организацией местного самоуправления, и общей площади помещения, принадлежащего Собственнику;

- за коммунальные услуги - исходя из стоимости тарифов на коммунальные услуги, установленные для РСО г. Татарста и показаний приборов учета при их наличии или нормативов потребления, установленных нормативно-правовыми актами Правительства РФ при их отсутствии;

- за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электрическую энергию, отведение сточных вод, потребляемых при содержании общего имущества в МКД - исходя из стоимости тарифов на соответствующие коммунальные услуги, установленные РСО для г. Татарста, и нормативов потребления, установленных нормативно-правовыми актами Правительства РФ;

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на объем собрания собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц;

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м в месяц, устанавливаемый органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.5. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м. такой площади в месяц. Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (наимателем) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определенными в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.8. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счет-квитанции).

4.9. В выставленном платежном документе указываются расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребляемых коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества Многоквартирного дома), объемы и стоимость иных услуг, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.10. Непользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение

при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с нарушением сроков жизни и заторовою граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по отдельному заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и вносения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим на момент оплаты законодательством.

5.4. Управляющая организация при наличии ее вина несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Факт нарушения условий Договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником, уполномоченным общим собранием Собственников и представителем Управляющей организации либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции.

5.6. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации проведения работ в объемах, превышающих собранные средства и находящиеся на лицевом счете дома.

5.7. В случае, если собственник не обеспечил в соответствии с законодательством РФ, допуск должностных лиц Управляющей организации или специалистов, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, он несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченным представителем дома путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка); подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложении соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения действия договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения Управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления);

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения Управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления);

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за один месяц до расторжения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались приемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.5. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.7. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применительно подлежат правилам, содержащимся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте.

7.8. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор заключен на 1 лет и вступает в действие с 01.08.2017 г.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Телефон аварийно-диспетчерской службы: 8(634)33-98-84

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение №2. Виды и периодичность работ и услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №3. Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

9. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «УК РЭП «Профессионал»
Адрес: юридический: 347900, Ростовская обл.,
г. Таганрог, пер. 1-й Ленинский, 8
фактический: пер. Чехова, 326А
тел. 33-98-84 (круглосуточно) 38-94-00
P/c 407028107005000011851
в ПАО КБ "Центр-Инвест"
г. Ростов-на-Дону
БИК 046015762
ОГРН 1126154006989
к/с 30101810100000000762
ИНН 6154125226 КПП 615401001



Б. Романенко

Директор

подпись

Собственник(и)

ФИО *Людмила Стефановна Макарава*

Паспортные данные:

Серия *60 05*
Номер *884 815*
Дата выдачи *05.01.2004г.*
Кем выдан *РМ-3*

Собственник

Людмила Стефановна Макарава

Собственник(и)

ФИО

Собственник(и)

ФИО

Паспортные данные:

Серия _____
Номер _____
Дата выдачи _____
Кем выдан _____

Собственник

подпись

Собственник

подпись

Состав

общего имущества в многоквартирном доме
(в зависимости от уровня благоустройства)

В состав общего имущества включаются:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:
 - межквартирные лестничные площадки,
 - лестницы,
 - лифты, лифтовые и иные шахты,
 - коридоры,
 - колясочные,
 - чердаки,
 - технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений ветрогенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);
 - технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).
2. Крыши.
3. Отражающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
4. Отражающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции).
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры):
 - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
 - внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, запушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений.
 - внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в многоквартирный дом, газопользующего оборудования (за исключением газопользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующих и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Внешней границей и границей эксплуатационной ответственности сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Приложение №2
к договору управления
многоквартирным домом

**Перечень работ и услуг по управлению, содержанию
общего имущества в многоквартирном доме
(в зависимости от уровня благоустройства)**

N	Наименование	Сроки и периодичность выполнения
1	2	3
1	Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома (обход и осмотр всех систем многоквартирного дома осуществляются не реже 1 раза в квартал, при необходимости - с участием уполномоченного представителя дома).	
1	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение стенов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
2	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, восстановление имеющейся теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка привлекников, воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования, в том числе для целей освещения, замена ламп). Проверка заземления обмоточки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
4	Техническое обслуживание фасадного газопровода по договору со специализированной организацией, окраска фасадного газопровода	ежегодно, окраска - по мере необходимости
5	Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал)	постоянно

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период		
1	Поделка покоши	не менее 1 раза в год
2	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
3	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период		
1	Антикоррозийная окраска трубопроводов в подвальных помещениях	По мере необходимости
2	Ретулировка, промывка и испытание системы центрального отопления	Ежегодно
3	Выполнение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.	В сроки, установленные соответствующим нормативным актом
Аварийное обслуживание		
1	Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п.) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, заклинивание, замыкание проводки и т.п.)	постоянно, по заявкам
2	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, заклинивания и т.п.	постоянно, по заявкам
3	Прочистка засоров канализационных лежачих и стояков	по заявкам
Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета		
1	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (по договору со специализированной организацией)	ежемесячно
2	Проверка общедомовых приборов учета	в сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией
Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности		
1	Уборка и очистка придомовой территории	по графику, согласованному с уполномоченным представителем дома
2	Удаление с крыш снега и наледей (за исключением мягкой кровли)	по мере необходимости
3	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	по мере необходимости
4	Уборка помещений общего пользования.	по графику, согласованному с уполномоченным представителем дома
5	Посылание протуров нескапистой в период гололеда.	по мере необходимости
6	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (периодичность и стоимость определяется договором со специализированной организацией)	по мере необходимости по графику
7	Установка малых архитектурных форм и объектов благоустройства (урны, лавочки, ограждения и т.д.) на придомовой территории	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования

8	Выкашивание травы	не менее 4 раз в течение мая-сентября ежегодно
9	Уход за многолетними зелеными насаждениями (поделка деревьев, при необходимости – неглубокая обрезка)	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
10	Устройство клумб	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
11	Уход за клумбами (прополка, полив)	ежедневно
12	Дезинсекция, дератизация подвальных помещений	не менее одного раза в год
13	Принятие первичных мер противопожарной безопасности	в соответствии с пожарной декларацией
Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.		
1	Холодная вода	Ежемесячно
2	Горячая вода	Ежемесячно
3	Отведение сточных вод	Ежемесячно
4	Электрическая энергия	Ежемесячно
Услуги по управлению многоквартирным домом.		
1	Принем, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом.	Непрерывно в течение года (на протяжении всего срока действия договора)
2	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.	Непрерывно в течение года (на протяжении всего срока действия договора)
3	Заключение договоров с собственниками помещений.	Непрерывно в течение года (на протяжении всего срока действия договора)
4	Заключение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.	Ежемесячно (по мере необходимости)
5	Заключение договоров с иными подрядными организациями	Ежемесячно (по мере необходимости)
6	Документальное оформление приема услуг и работ, осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями, взаимодействие с органами власти и органами местного самоуправления.	Ежемесячно (по мере необходимости)
7	Выявление преемственно-исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанности по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги.	Ежемесячно (по мере необходимости)
8	Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом.	Непрерывно в течение года (на протяжении всего срока действия договора)
9	Принем и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.	По мере поступления в установленный срок.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
(в зависимости от уровня благоустройства)**

Под текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома понимается - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью частичного восстановления ресурса многоквартирного жилого дома с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией. Работы по текущему ремонту выполняются на основании утвержденного плана текущего ремонта.

1. Фундаменты

Восстановление поврежденных участков фундаментов; вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

3. Перекрытия в местах общего пользования

Заделка швов и трещин; окраска.

4. Крыши

Устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения в подъездах

Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

7. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы

Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

8. Полы в местах общего пользования

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка мест общего пользования

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление

Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества).

Плановая замена стояков и лежачков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества)

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Отмостка

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.

14. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.

План текущего ремонта на соответствующий год утверждается решением общего собрания собственников и может быть изменен исходя из необходимости выполнения непредвиденных работ и от объема финансирования плана текущего ремонта со стороны собственников помещений.

Дополнительное соглашение № 1
к договору управления многоквартирным домом № 143/1 ул. Чехова

г. Таганрог

«10» 10 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Ремонтно-эксплуатационное предприятие «Профессионал», действующее на основании лицензии № 120 от 14.04.2015г., выданной Государственной жилищной инспекцией Ростовской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Романенко Анатолия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Алексей Стефанович Ермаков
(фамилия, имя, отчество, гражданство)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности) являющ ся собственником(ами) квартиры (комнаты) № 9 общей площадью 37,1 кв.м, многоквартирного дома № 143/1 ул. Чехова на основании свидетельств о праве собственности на долю в долевой собственности (документ, устанавливающий право собственности на жилье, помещение)

№ 80734 от «30» 12 2011 г, выданного г. Таганрог именуемые далее Стороны составили настоящее дополнительное соглашение к договору управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 3.1.2 Договора изложить в следующей редакции:
«От своего имени и за счет Собственника заключить договоры с поставщиками, выполняющими соответствующие работы (услуги) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома. Обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных условиями энергосервисного договора и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.»
2. Пункт 3.1.4 Договора исключить.
3. Пункт 3.1.14 Договора исключить.
4. Пункт 3.1.16 Договора исключить.
5. Пункт 3.1.18 Договора исключить.
6. Пункт 3.1.19 Договора исключить.
7. Пункт 3.1.20 Договора изложить в следующей редакции:
«Обеспечить прием от Собственника платы за содержание и ремонт общего имущества согласно платежному документу. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.»
8. Пункт 3.2.2 Договора исключить.
9. Пункт 3.2.6 Договора изложить в следующей редакции:
«Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных услуг.»
10. Пункт 3.2.9 Договора изложить в следующей редакции:
«Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные (квартирные) приборы учета электрической энергии, холодной воды контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.»
11. Пункт 3.2.15 Договора изложить в следующей редакции:
«Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:
- для снятия показаний индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета и распределителей,
- для доставки платежных документов собственникам.»
12. Пункт 3.3.1 Договора изложить в следующей редакции:
«Принять и оплатить оказанные услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, а также выплатить вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора. Вносить плату за помещение с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.»
13. Пункт 3.3.3. исключить подпункты г), з).
14. Пункт 3.3.6. Договора изложить в следующей редакции:
«Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения
- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

26. Пункт 5.3 Договора изложить в следующей редакции
 «В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим на момент оплаты законодательством»
27. Пункт 6.2 Договора изложить в следующей редакции
 «Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:
 - выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также причинения вреда общему имуществу в Многоквартирном доме,
 - неправомерных действий Собственника
 Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнении к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость».
28. Пункт 1.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1 к Договору) изложить в следующей редакции:
 «Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе
 - межквартирные лестничные площадки,
 - лестницы,
 - коридоры,
 - чердаки,
 - технические этажи,
 - технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование»
29. Пункт 5 Состав общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1 к Договору) изложить в следующей редакции:
 « Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нежилом помещении (квартиры)
 - внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на вводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях
 - внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующих и предохранительной аппаратуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги
 - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях»
30. Пункт 7 Состав общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1 к Договору) изложить в следующей редакции:
 «Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- о включенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организацией за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, с указанием ФИО ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
 - об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений)»
15. Пункт 3.4.6. Договора изложить в следующей редакции:
 «Избрать совместно с иными собственниками на общем собрании совет дома и его председателя для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания актов приема оказанных услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»
16. Пункт 4.1 Договора изложить в следующей редакции:
 «Цена Договора определяется:
 - стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества,
 - стоимостью вознаграждения председателя совета жилого дома и дополнительных услуг, в случае принятия решения общим собранием»
17. Пункт 4.4 Договора изложить в следующей редакции:
 «Расчет величины оплаты за жилое помещение и услуги осуществляется:
 - за работы по содержанию общего имущества МКД исходя из стоимости содержания 1 кв. м общей площади помещения, занимаемого Собственником в размере, установленном органами местного самоуправления (при отсутствии решения общего собрания собственников об ином размере оплаты, но не менее установленного органами местного самоуправления),
 - за работы по текущему ремонту общего имущества МКД - исходя из стоимости ремонта 1 кв. м общей площади помещения, занимаемого Собственником в размере, установленном органами местного самоуправления (при отсутствии решения общего собрания собственников об ином размере оплаты, но не менее установленного органами местного самоуправления),
 - за услуги управления - исходя из стоимости услуг управления (руб./кв. м, общей площади в месяц), установленной органами местного самоуправления,
 - за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электрическую энергию, отведение сточных вод, потребляемых при содержании общего имущества в МКД - исходя из стоимости тарифов на соответствующие коммунальные услуги, установленные РСО для г. Татарста, и нормативов потребления, установленных нормативно-правовыми актами Правительства РФ.
 Размер платы для Собственника устанавливается:
 - на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц,
 - по пеням и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м в месяц, устанавливаемый органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения)»
18. Пункт 4.6 Договора исключить.
 19. Пункт 4.7 Договора изложить в следующей редакции:
 «Плата за жилое помещение вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению)»
20. Пункт 4.8 Договора изложить в следующей редакции:
 «Собственники вносят плату за жилое помещение на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции)».
21. Пункт 4.9 Договора изложить в следующей редакции:
 «В выставленном платежном документе указываются расчетный (лицевой) счет, на который вносятся плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества Многоквартирного дома), объемы и стоимость иных услуг, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений за предыдущие периоды».
22. Пункт 4.10 Договора изложить в следующей редакции:
 «Ненесение оплаты помещением собственниками не является основанием невнесения платы за помещение».
23. Пункт 4.11 Договора исключить.
 24. Пункт 4.13 Договора исключить.
 25. Пункт 4.14 Договора исключить.

Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.»

31. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2 к Договору) исключить:

- пункт 1 подпункт 2,
- пункт 2 подпункт 3,
- пункт 3 подпункт 2,
- Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

32. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. (Приложение № 3 к Договору) пункт 10 изложить в следующей редакции:

«Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление
Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества). Плановая замена стояков и лежачков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.»

Управляющая организация:

ООО «УК РЭП «Профессионал»
Адрес: юридический 347900, Ростовская обл.,
г. Таганрог, пер. 1-й Ленинский, 8
фактический пер. Чехова, 326А
тел. 33-98-84 (круглосуточно) 38-94-00
Р/с 40702810700500001851
в ПАО КБ "Центр-Инвест"
г. Ростов-на-Дону
БИК 046015762
ОГРН 1126154006989
к/с 30101810100000000762
ИНН 6154125226 КПП 615401001

Директор



В. Романенко

Собственник(и)
ФИО Роман Стефан
Макарович
Паспортные данные: Серия 60 05
Номер 107 815
Дата выдачи 05.05.2005
Кем выдан ОМ-31. Таганрог.

[Signature]
подпись

ФИО _____

Паспортные данные: Серия _____
Номер _____
Дата выдачи _____
Кем выдан _____

подпись