

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
ООО УК «Малышевское коммунальное предприятие»

р.п. Малышева

« ___ » _____ 20__ г.

Собственник(ки) жилого помещения (ФИО) _____

(указать фамилии, имя, отчество всех собственников помещения на праве общей совместной или долевой собственности и размер их долей)

расположенного по адресу: пос. Малышева (Изумруд), ул. _____

действующий(е) на основании документов о праве собственности на жилое помещение, наименование и реквизиты которых приведены в разделе «Реквизиты сторон» настоящего договора, именуемый (е) в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и

ООО Управляющая компания «Малышевское Коммунальное Предприятие», ОГРН N1136683001036, ИНН 6683003679, именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», в лице директора Малышева Александра Геннадиевича, действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 22.04.2015 г. № 098, с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий Договор регулирует взаимоотношения Собственников с Управляющим по всем основным вопросам жилищного законодательства РФ. Конкретизация положений Договора применительно к каждому многоквартирному дому (далее – Дом) осуществляется на общих собраниях Собственников и отражается в протоколах собраний и в Приложениях к Договору.

Согласно статье 46 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК), решение общего собрания, принятое в установленном ЖК РФ порядке по всем вопросам управления домом, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Если общим собранием собственников помещений в Доме принято решение о даче доверенности Совету дома на принятие решений по всем вопросам, отнесённым Жилищным кодексом к компетенции общего собрания собственников Дома, то в перерывах между общими годовыми собраниями собственников решения по всем вопросам управления Домом может принимать Совет.

1.2. По настоящему Договору Управляющий по заданию Собственника в течение срока действия Договора и в пределах платы, утверждённой решением очередного общего собрания собственников помещений в доме или установленной в ином порядке согласно п. 3.3 Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Домом, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в нём, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом, деятельность.

При этом, в связи с оказанием коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями напрямую жителям домов, Управляющий не является исполнителем коммунальных услуг, т.е. не осуществляет деятельность по подаче потребителям (собственникам и нанимателям жилых и нежилых помещений) коммунальных ресурсов (газ, в т.ч. в баллонах, электроэнергия, тепловая энергия, горячая вода, холодная вода, твёрдое топливо), по отводу сточных бытовых вод по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, по утилизации твёрдых коммунальных отходов.

1.3. В соответствии с частью 9 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ "О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты РФ" в состав платы за жилищные услуги (содержание общего имущества) включаются расходы на оплату холодной воды, горячей

воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Начисление платы за эти ресурсы производится по утверждённым нормативам.

1.4. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Дом) от _____ 20__ г. № ____. Общая площадь помещения Собственника составляет _____ кв.м.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников. Все Собственники помещений обязаны оформить с Управляющим настоящий Договор в письменном виде после решения общего собрания о выборе Управляющего.

1.6. Перечень услуг и работ по содержанию жилого помещения в Доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Состав общего имущества Дома (далее – общее имущество) указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Состав общего имущества должен быть конкретизирован применительно к каждому Дому при оформлении Собственниками права долевой собственности на общее имущество Дома в учреждениях Росрегистрации.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные.

2.1.2. При временном неиспользовании помещения(й) для проживания более 3-х дней сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса, по которым его (их) можно найти, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

2.1.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с Советом Дома и без разрешения Управляющего никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учёта предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 7 кВт для домов с электроплитами и более 3 кВт - с газовыми плитами).

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в Доме;

е) не нарушать самовольно пломбы на индивидуальных и общедомовых приборах учёта и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждения;

ж) не присоединяться самовольно, без согласования с Советом дома и без разрешения Управляющего, к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без разрешения управляющей компании и внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Дом;

з) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования; не ставить на стоянку на придомовой территории автомобиль или другое транспортное средство ближе 5 м от внешней стены дома;

и) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества, санитарные правила и нормы, а также требования пожарной безопасности;

к) производить за свой счёт ремонт помещения и инженерного оборудования внутри занимаемого помещения. Реконструкция и переустройство оборудования производятся только по согласованию с Управляющим.

2.1.4. Обеспечить доступ представителей Управляющего в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющим время, а в аварийных случаях – в любое время суток в течение 30 минут.

2.1.5. Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Доме.

2.1.6. При обращении в управляющую компанию с заявкой на выполнение каких-либо работ по ремонту или приведению в порядок общего имущества дома:

- предварительно проконсультироваться по этому вопросу со старшим по дому или подъезду;
- при подаче заявки обязательно указать свою фамилию, адрес и номер контактного телефона;
- обеспечить работникам управляющей компании доступ к месту работы;
- при протечках в системах водоснабжения и канализации обеспечить присутствие своё, соседей сверху и снизу.

По окончании работ по заявке заявитель обязан подписать отчёт по наряд-заданию, который подготавливает и предоставляет на подпись работник компании, исполнивший заявку.

2.1.7. Возместить Управляющей организации в полном объеме стоимость выезда вызванной Собственником аварийной бригады, в случае если вызов аварийной бригады не был связан с аварийной ситуацией, а также штраф в размере выезда аварийной бригады.

2.1.8. По решению общего собрания собственников помещений в Доме пропорционально своей доле в общем имуществе Дома принимать участие в оплате общих для Дома дополнительных расходов, направленных на достижение целей управления Домом.

2.1.9. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

2.1.10. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством.

2.2. Собственник имеет право:

2.2.1. Пользоваться общим имуществом Дома, получать жилищные услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

2.2.2. Требовать надлежащего исполнения Управляющим его обязанностей в рамках действующего Договора.

2.2.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющим его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющим, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на Дом.

2.2.4. Требовать от Управляющего возмещения убытков, причинённых Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющим своих обязанностей по настоящему Договору, а также в случае, если действие или бездействие Управляющего принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

2.2.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Управляющий обязан:

2.3.1. Предоставлять информацию о порядке, условиях и стоимости оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме.

2.3.2. Приступить к управлению Домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления и осуществлять обслуживание и ремонт общего имущества в Доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

2.3.3. Устранять все выявленные Собственником недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме, если Дом не является

должником по плате за услуги по содержанию жилого помещения или за выполненные для Дома работы. При наличии такой задолженности устранение названных недостатков производится только по согласованию между Управляющим и Советом дома, в ходе которого принимается решение об источнике оплаты услуг или работ.

2.3.4. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, принимать от Собственника заявки по телефону **8(34365) 3-59-19**, устранять аварии, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством. При наличии задолженности, указанной в п. 2.3.3 настоящего Договора, плановые работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества не выполнять, а заявки принимать только на работы по устранению аварий.

2.3.5. Вести и хранить техническую документацию на Дом, общее имущество.

2.3.6. Вести учёт обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учёт их исполнения.

2.3.7. В течение одних суток с момента получения извещения от ресурсоснабжающих организаций информировать Собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями) в Доме, устно либо путём размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома:

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг;

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг и о проведении плановых ремонтных работ внутри помещения.

2.3.8. В случае предоставления ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, принять участие в подготовке документов для перерасчёта платы за оказываемые коммунальные услуги.

2.3.9. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.3.10. Не позднее 3 (трёх) дней до проведения работ внутри помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением(ями) в Доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й).

2.3.11. Вести учёт внесения платы за содержание жилого помещения каждым жильцом дома и учёт затрат по каждому дому на содержание и ремонт жилого помещения. Ежегодно до 1 апреля по окончании каждого отчетного года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 календарных дней с момента представления отчета, отчет считается принятым Собственниками без претензий и возражений.

2.3.12. На основании обращения Собственника или лиц, пользующихся его помещением(ями) в Доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в доме или помещению(ям) Собственника.

2.3.13. Осуществлять учёт зарегистрированных граждан в жилых помещениях собственников, выдавать справки с места жительства, вести приём документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ в многоквартирных домах, находящихся под управлением Управляющего.

2.3.14. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при наличии решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием собственников, в том числе:

- а) заключать и сопровождать договора на право пользования общим имуществом в Доме;
- б) заключать договора страхования объектов общего имущества в Доме.

2.3.15. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль за исполнением Управляющим обязательств по настоящему Договору.

2.3.16. Оформлять наряд-задания на выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества.

2.3.17. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующих решений общего собрания собственников или Совета дома.

2.3.18. Средства, поступившие на счёт Управляющего от передачи в пользование общего имущества собственников либо его части, осуществлённой на основании решения собственников, направляются на цели, определённые собственниками.

2.3.19. Заключить со специализированной организацией, определенной Федеральным законом от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

2.4. Управляющий вправе:

2.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг третьих лиц.

2.4.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по настоящему Договору.

2.4.3. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.4.4. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку.

2.4.5. Представлять интересы собственников в органах власти и других инстанциях в случаях выявления нарушений их прав.

2.4.6. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

2.4.7. Оперативно вносить изменения и дополнения в настоящий Типовой договор в связи с изменением законодательства, совершенствованием организации производства и труда, применением передового опыта в технологии выполнения работ и оказания услуг. С даты вступления дополнений и изменений в силу все ранее заключённые договора с собственниками считаются действующими с учётом данных дополнений и изменений. При подготовке к проведению ежегодных общих очередных собраний собственников помещений в доме, собственники могут включить рассмотрение внесённых за прошедший год изменений и дополнений в повестку дня собрания.

2.4.8. По согласованию с Советом дома организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в Доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего Договора.

2.4.9. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора.

2.4.10. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, если задолженность по расходам на содержание и ремонт общего имущества Дома превысит трёхмесячную сумму начислений платы за жилое помещение суммарно по всем помещениям Дома.

3. Цена Договора, размер платы за содержание жилого помещения и порядок ее внесения

3.1. Цена Договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение, которые обязаны оплатить потребители услуг (собственники и наниматели) в Доме Управляющему в период действия Договора.

3.2. Собственники помещений в Доме на своём ежегодном очередном общем собрании, которое в установленном действующим законодательством порядке проводится во втором квартале года не позднее 1 июня, должны определять размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, исходя из их минимального объёма и периодичности, руководствуясь Приложением № 1 к настоящему Договору и с учётом предложений Управляющего.

3.3. При непринятии собственниками помещений решения о размере тарифа на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества на очередной год на ежегодном очередном общем собрании, с 1 июля применяются тарифы, утверждённые администрацией Малышевского городского округа, либо применяется индексация к существующим размерам платы на уровень роста потребительских цен, достигнутый в стране в прошедшем году. Плата за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества дома будет включаться дополнительной строкой в счёт (квитанцию) на оплату жилого помещения.

3.4. Собственник ежемесячно вносит плату за жилое помещение Управляющему на банковский счёт, указываемый в платёжном документе, или в кассу платёжного агента в срок до 10-го числа следующего месяца.

3.5. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за помещение.

3.6. Собственник вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.7. Компенсации и льготы по оплате услуг предоставляются государственными организациями в соответствии с законодательством.

3.8. Плату за помещение, принадлежащее нескольким собственникам, вносит один из собственников, либо каждый Собственник в размере, пропорциональном его доле в общей долевой собственности.

По настоящему Договору плату за помещение вносит(ят) _____

Контактные телефоны для связи в случае возникновения чрезвычайной ситуации: _____

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и нарушении порядка, установленного частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, Собственник обязан уплатить управляющей организации пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за

днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.3. В случае допуска посторонних лиц к пользованию помещениями в Доме без соответствующего оформления или нарушения требований п. 2.1.3 настоящего Договора, Собственник несёт полную материальную ответственность за ущерб общему имуществу дома, который может возникнуть в результате такого допуска или нарушения.

4.4. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

5. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. В случаях нарушения условий Договора составляется акт нарушения условий Договора. В случае письменного признания Управляющим или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

5.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Управляющего и Собственника, а при отсутствии Собственника – лиц, пользующихся его помещением(ями) в Доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков; факты нарушения требований законодательства РФ, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в Доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющим его обязательств по Договору управления Домом

6.1. Контроль за выполнением Управляющим его обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником и(или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений Дома, путём:

- получения от Управляющего информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений.

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющего обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Обработка персональных данных

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

7.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги,

оказываемые по Договору;

- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

7.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:

- фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения;
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

7.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

7.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющий, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с настоящим Договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия договора и порядок изменения и расторжения договора

9.1. Договор вступает в силу в день принятия решения общего собрания собственников о выборе Управляющего (дата начала действия Договора). Для домов, переходящих к Управляющему после даты оформления лицензии на право управления многоквартирными домами (после 22.04.2015 г.), Договор вступает в силу со дня внесения Дома в перечень многоквартирных домов, прилагаемый к реестру лицензий Свердловской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

9.2. Договор заключается на пять лет. Датой окончания действия Договора считается дата, на пять полных лет превышающая дату начала действия Договора. Если собственники помещений в доме на своём общем собрании не позднее чем за 35 дней до даты окончания Договора не примут решения о расторжении настоящего Договора, то Договор считается продлённым на следующие пять лет.

Договор может быть расторгнут до окончания данного срока, но не ранее чем через один год после очередного начала его действия, по решению Управляющего или общего собрания собственников помещений в доме.

По решению Управляющего в одностороннем порядке Договор может быть расторгнут в соответствии с п. 2.4.10 Договора, о чём Управляющий направляет уведомление председателю или любому члену Совета дома, или, в случае их отсутствия, любому собственнику помещений в Доме. Уведомление также вывешивается на досках объявлений во всех подъездах Дома и направляется в администрацию Малышевского городского округа и в Департамент жилищного и строительного надзора Свердловской области. Договор считается прекращённым через 30 дней после вручения уведомления.

При этом при досрочном расторжении договора стороны руководствуются также порядком внесения изменений в перечень многоквартирных домов, установленным законодательством и нормативно-правовыми документами по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

9.3. Управляющий за 30 дней до прекращения действия Договора обязан передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме.

9.4. Все приложения являются неотъемлемой частью Договора.

9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр Договора с Приложениями, являющимися неотъемлемой частью Договора.

Приложения: Приложение 1. Перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию жилого помещения собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение 2. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

10. Реквизиты Сторон

ООО Управляющая компания «Малышевское коммунальное предприятие» (ООО УК «МКП»)

Юридический адрес: 624286 Свердловская область, г.Асбест, пос.Малышева, ул. Лермонтова, 10
Почтовый адрес: 624286 Свердловская область, г.Асбест, пос.Малышева, ул.Лермонтова, 10,
тел.(34365) 5-14-44. ИНН 6683003679 / КПП 668301001

Директор ООО УК «МКП» _____ А.Г.Малышев

Для собственников-юридических лиц:

Собственник(и) _____
(наименование, реквизиты юридического лица, реквизиты документа о праве собственности)

(руководитель)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

Для собственников-граждан:

Фамилия, имя, отчество _____

Паспорт № _____ выдан кем, когда _____

Наименование, номер и дата выдачи документа о праве собственности _____

СНИЛС _____.

Фамилия, имя, отчество _____

Паспорт № _____ выдан кем, когда _____

Наименование, номер и дата выдачи документа о праве собственности _____

СНИЛС _____.

Фамилия, имя, отчество _____

Паспорт № _____ выдан кем, когда _____

Наименование, номер и дата выдачи документа о праве собственности _____

СНИЛС _____.

Фамилия, имя, отчество _____

Паспорт № _____ выдан кем, когда _____

Наименование, номер и дата выдачи документа о праве собственности _____

СНИЛС _____.

Фамилия, имя, отчество _____

Паспорт № _____ выдан кем, когда _____

Наименование, номер и дата выдачи документа о праве собственности _____

СНИЛС _____.

Фамилия, имя, отчество _____

Паспорт № _____ выдан кем, когда _____

Наименование, номер и дата выдачи документа о праве собственности _____

СНИЛС _____.

Фамилия, имя, отчество _____

Паспорт № _____ выдан кем, когда _____

Наименование, номер и дата выдачи документа о праве собственности _____

СНИЛС _____.

Приложение № 1 к Типовому договору управления МКД
**Перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию жилого помещения
 собственников помещений в многоквартирном доме**

№	Наименование работы (услуги)	Периодичность, (раз в год)
	Сантехнические работы	
1	Техническое обслуживание сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения	4
2	Запуск системы отопления	1
3	Консервация системы отопления	1
4	Промывка выпусков системы канализации	1
5	Промывка и гидравлические испытания Центрального отопления	1
6	Поддержание эксплуатационных характеристик инженерных сетей: Внеплановые работы по ТР. Плановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию	по мере необходимости
	Электротехнические работы	
1	Техническое обслуживание электрических сетей	1
2	Периодическое обслуживание электрических сетей	3
3	Поддержание эксплуатационных характеристик электросетей: Внеплановые работы по ТР. Плановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию	по мере необходимости
	Общестроительные работы	
1	Поддержание эксплуатационных характеристик конструктивных элементов: Внеплановые работы по ТР. Плановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию	по мере необходимости
	Итого	
	Кровельные работы	
1	Техническое обслуживание скатных кровель	2
2	Поддержание эксплуатационных характеристик кровли: Внеплановые работы по ТР. Плановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию	по мере необходимости
	Санитарное обслуживание	
1	Выкашивание газонов	3
2	Мытье, подметание лестничных площадок и маршей	48
3	Очистка территории с усовершенствованными покрытиями от снега (выходы из подъездов)	42
4	Очистка территорий от наледи и льда без обработки (выходы из подъездов)	10
5	Подметание усовершенствованных покрытий, уборка контейнерных площадок	156
6	Посыпка территории противогололедными составами	10
7	Уборка газонов от мусора	12
8	Механизированная уборка территории	2
9	Уборка от мусора усовершенствованных покрытий, урн	52
	Осмотры	
1	Осмотр мест общего пользования и подвальных помещений	2
2	Осмотры внутридомового инженерно оборудования	2
2	Осмотр наружных каменных конструкций, кровель	2
	Услуги по управлению	
1	Услуги расчетно-кассового центра по начислению и сбору платежей, а также работе с неплательщиками	12
2	Услуги паспортной службы	12
3	Услуги по управлению (организация и проведение собраний собственников МКД, подготовка перечней работ и услуг, заключение договоров, планирование, организация и материально-техническое обеспечение работ, оформление весенних и осенних осмотров с составлением отчетной документации, работа с обращениями граждан, подготовка отчетов об оказанных услугах, хранение и ведение технической документации по МКД, бухгалтерский и кадровый учет, ведение сайтов и информационных стендов, работа с подрядными организациями, консультирование собственников МКД и другие услуги по управлению)	12
	Особые и специализированные работы	
1	Аварийное обслуживание	12
2	Дератизация подвалов	1
3	Обслуживание внутренних газопроводов и газового оборудования общего имущества	1
4	Проверка дымоходов и вентканалов	3

Состав общего имущества многоквартирного дома
(согласно постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»)

В состав общего имущества входят:

а) 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, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) 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);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) 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.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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.

В состав общего имущества включается 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, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

6. В состав общего имущества входит 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.

7. В состав общего имущества входит 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, сетей (кабелей) от внешней границы, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.