

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ
адрес многоквартирного жилого дома г. Ростов-на-Дону, ул. Стартовая, д. 4

г. Ростов-на-Дону

«26» _____ 2023 г.

Муниципальное унитарное многоотраслевое производственное предприятие жилищно-коммунального хозяйства Ворошиловского района города Ростова-на-Дону, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Саруханяна Арарата Игитовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и Сурово Наталья Александровна

собственником жилого/нежилого помещения № 45 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Стартовая, д. 4, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Стартовая, д. 4 оформленного протоколом № 1 от «26» 11 2023 года.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги (при отсутствии решения общего собрания собственников по переходу на прямые договоры с РСО) собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведены в приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг (при отсутствии решения общего собрания собственников по переходу на прямые договоры с РСО) гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

1.5. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении № 2 к настоящему договору.

1.6. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

1.7. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом согласно ч. 7 ст. 162 ЖК РФ.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в приложении 2 к настоящему договору.

2.1.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

2.1.4. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

2.1.5. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

- 2.1.6. Проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ.
- 2.1.7. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования.
- 2.1.8. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.1.9. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.1.10. Организовать и осуществлять прием Собственника и лиц, пользующихся его помещением, по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.
- 2.1.11. Выдавать Собственнику и лицам, пользующимся его помещением, выписки из лицевого счета в сроки и в порядке, указанных в настоящем договоре.
- 2.1.12. На основании письменной заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома.
- 2.1.13. Организовать работу по сбору платы по настоящему договору в сроки, установленные договором.
- 2.1.14. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год путем размещения на информационном стенде (стендах) в холлах многоквартирного дома, а также размещать указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. 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.
- 2.1.15. В установленные законодательством сроки передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме - одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
- 2.1.16. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.
- 2.2. Управляющая организация вправе:
- 2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.
- 2.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.
- 2.2.3. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.
- 2.3. Собственник обязуется:
- 2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.
- 2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.
- 2.3.3. Соблюдать следующие требования:
- а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;
 - б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
 - в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
 - г) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;
 - д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
 - е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отопляемых полов;
 - ж) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
 - з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
 - и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома; при проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора;

создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места.
При нарушении Собственником Помещения настоящего пункта, Собственник помещения обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений - оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

2.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3-х 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.):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей организации платы за жилищно-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 смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- о государственной регистрации права собственности на помещение (с предоставлением копий выписки из Единого государственного реестра недвижимости, технического паспорта и оригиналов для сверки);

- об отчуждении помещения (с предоставлением копии соответствующего договора);

- о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

2.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему 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 Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.6. Сообщать в Управляющую организацию, аварийно-диспетчерскую службу о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях в работе инженерных систем и оборудования.

2.3.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

2.3.8. Выносить бытовой и крупногабаритный мусор, пищевые отходы в специально оборудованные места, определенные Управляющей организацией для сбора отходов. Не допускать складирование строительного мусора в контейнер для сбора ТКО на контейнерной площадке, предназначенной для вывоза ТКО. При отсутствии на земельном участке Многоквартирного дома бункеров для строительного мусора, не складировать строительный мусор на территории многоквартирного дома, вывозить его на городскую свалку самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц за счет собственных средств.

2.3.9. Содействовать обеспечению сохранности объектов благоустройства и зеленых насаждений, отнесенных к общему имуществу.

2.3.10. Не сбрасывать и не допускать сбрасывания в систему общедомовой канализации мусора и отходов, а также иных недопустимых предметов (тряпки, влажные салфетки, предметы личной гигиены, наполнитель для туалетов животных и т.и.). Собственник несет личную материальную ответственность за вред, причиненный по его вине засором канализации.

2.3.11. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

2.4.2. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

2.4.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

2.4.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Цена договора

3.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, за исключением стоимости коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми

коммунальными отходами, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

3.2. На момент заключения договора плата за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается в размере 24 руб. 00 коп. за 1 кв. метр общей площади помещения. Размер платы может быть изменен в соответствии с решением общего собрания, оформление дополнительного соглашения к настоящему договору в данном случае не требуется.

3.3. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему договору.

3.5. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

3.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

3.8. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику в жилом/нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения Собственника от оплаты такой услуги.

3.9. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.10. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

- размещение в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;

- направление по адресу электронной почты (без направления платежного документа на бумажном носителе);

- через личный кабинет Собственника в Системе ГИС ЖКХ.

Платежные документы на оплату коммунальных услуг и уведомления, предусмотренные настоящими Правилами, доставляются Собственнику путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома в отношении которого осуществляется предоставление услуг в рамках настоящего Договора. Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Платежные документы, направленные по электронной почте, размещенные в Системе, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после:

- отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленный Собственником;

- размещения Управляющей организацией в Системе.

3.11. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в платежном документе.

3.12. Собственник вносит плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, на расчетный счет Управляющей организации.

3.13. В случае изменения банковского счета Управляющая организация вносит соответствующие изменения в платежные документы.

На основании решения общего собрания собственников об установлении целевых сборов для финансирования отдельных работ и услуг Управляющая организация обеспечивает выполнение данных работ, а также начисление собственникам и сбор денежных средств путем выставления отдельной строкой в квитанции на оплату ЖКУ.

3.15. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

3.16. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

3.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы в целях расчета платы за коммунальные услуги со дня вступления в силу соответствующего правового акта органа тарифного регулирования.

3.18. Управляющая организация вправе за 30 (тридцать) календарных дней до окончания первого квартала каждого календарного года представить Собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию общего имущества, плана текущего ремонта, а также расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в данный перечень, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том: числе с учётом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, калькуляции на выполнение отдельных видов работ). Указанные предложения являются основанием для рассмотрения общим собранием Собственников и принятия решения об изменении на следующий отчетный период размера, платы за содержание жилого, помещения.

3.19. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

3.20. Настоящий договор предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо Собственников (председатель совета МКД) в разумный срок, при возможности предварительного уведомления - до начала выполнения таких работ, при отсутствии возможности предварительного уведомления - по факту выполнения таких работ. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Неотложные непредвиденные работы (аварийные ситуации), не относящиеся к минимально необходимым и не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 2, которые не терпят отлагательства, выполняются Управляющей организацией незамедлительно, с выставлением Собственникам дополнительной оплаты в счет - квитанции. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящем в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, выполняются Управляющей организацией только при наличии решения Совета дома, с выставлением Собственникам дополнительной оплаты в счет - квитанции.

Необходимость выполнения непредвиденных работ (услуг) определяется Управляющей организацией и исходит из требований, установленных Минимальным перечнем работ, услуг (по результатам очередного обследования технического состояния многоквартирного дома), из предписаний контролирующих и надзорных органов относительно необходимости выполнения работ и (или) оказания услуг сверх минимального перечня работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, случаев изменения жилищного законодательства, последствий вандальных действий и иных случаев, устанавливающих обязательные требования к собственникам помещений по управлению ими многоквартирным домом и, соответственно, для Управляющей организации в рамках её обязательств, определенных предметом Договора управления.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора управления многоквартирным домом непредвиденными неотложными работами.

К непредвиденным неотложным работам относятся также работы, обусловленные необходимостью их выполнения в связи с изменением жилищного законодательства, а также в связи с решением органа исполнительной власти субъекта РФ, содержащим обязательные для исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме указания о выполнении неотложных работ.

4. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

4.1. Не позднее 10 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается: - по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – календарный месяц; - по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – квартал.

4.3. Предоставление Акта председателю Совета дома МКД в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется: - путем передачи лично председателю Совета дома. При передаче Управляющей организацией на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, председатель им по дому собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись председателя Совета дома с расшифровкой. - путем направления Управляющей организацией Акта председателю Совета дома ценным письмом с описью вложения.

4.4. Председатель Совета дома в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.1 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Председателем Совета дома возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

4.5. В случае, если в срок, указанный в п.5.4 настоящего договора председатель Совета дома не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

4.6. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран председатель Совета дома либо окончен срок полномочий, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.4. и п.5.5. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5. Предоставление доступа в Помещение

5.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования, проверки правильности показаний индивидуальных приборов учета воды, отопления и электроэнергии, установленных в Помещении;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

5.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

5.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 3 дней с момента направления ему уведомления.

5.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 3 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

5.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение/ акт об отказе в допуске к прибору учёта, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

5.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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;

интересам потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и сдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;

проведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей в судебном порядке;

- 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. Подписанием настоящего Договора Собственник предоставляет 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. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

8.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

9.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует 2 (два) года. По окончании установленного п. 10.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

10. Изменение и расторжение договора

10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения 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 приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, копий бюллетеней (решений);

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, что должно быть подтверждено наличием надлежащим образом оформленных актов.

в) в связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

г) вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

11.0. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ

и услуг в рамках настоящего Договора. При расторжении настоящего Договора Собственники обя-
возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ в течение месяца с момента
расторжения.

11.0. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт,
устанавливающий иные обязательные для Сторон правила, чем те, которые действовали при заключении
договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-
правовом акте.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному
экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.3. Условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников помещений в
многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

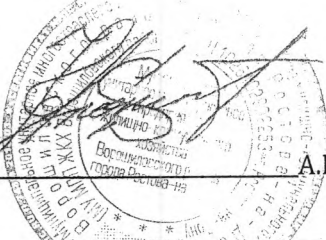

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются
действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг.

12. Реквизиты сторон

<p>Управляющая организация: МУ МПП ЖКХ Ворошиловского района Юридический адрес: 344092, г. Ростов-на-Дону, ул. Планетная, 6</p> <p>ИНН/КПП — 6161011741/616101001 ОГРН — 1026102902253 ОКТМО — 60701000 Р/С 40702810452090006675 К/С 30101810600000000602 БИК 046015602 Юго-Западный Банк ПАО «Сбербанк России» г. Ростов-на-Дону</p> <p> А.И. Саруханян</p>	<p>Собственник ФИО <u>Суяев Нашалы</u> <u>Александрович</u></p> <p>Д А Г С ИНН</p> <p></p> <p><u>Суяев Н.А.</u></p>
--	--

СОСТАВ

общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
(определяется с учетом технических и конструктивных особенностей многоквартирного дома)

I. Общие сведения о многоквартирном доме

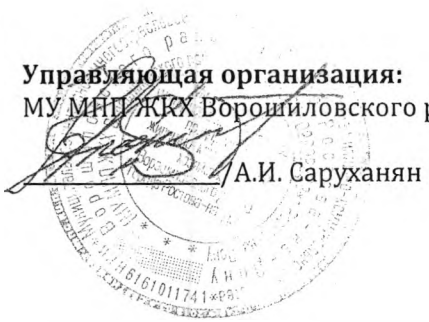
1. Адрес многоквартирного дома: г. Ростов-на-Дону, ул. Стартовая, д. 4;
2. Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом: 61:44:0010306:97;
3. Год постройки: 1982
4. Год ввода дома в эксплуатацию: 1982
5. Тип дома: многоквартирный;
6. Степень износа по данным государственного технического учета:
7. Год последнего капитального ремонта: _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Количество этажей: 9
10. Количество жилых помещений: 72
11. Количество нежилых помещений: 0
12. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
13. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
14. Площадь:
 - а) многоквартирного дома: 3 855, 9 кв. м;
 - б) жилых помещений: 3 787, 4 кв. м;
 - в) нежилых помещений: 0 кв.м;
 - г) помещений, входящих в состав общего имущества: 4 423, 3 кв.м;
15. Количество лифтов: 2

II. Техническое состояние многоквартирного дома

№№ пп	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	
1	2	3	4	
1	Фундаменты	Ленточный	Удовлетворительное	
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены	Крупнопанельные	Удовлетворительное	
	б) Перегородки	-	Удовлетворительное	
3	Перекрыт ия	чердачные	Железобетонное	Удовлетворительное
		межэтажные	Железобетонное	Удовлетворительное
		подвальные	Железобетонное	Удовлетворительное
4	Крыша	Рулонная по железобетонным плитам	Удовлетворительное	
5	Полы	-	Удовлетворительное	
6	Проемы	Дверные	Филенчатые	Удовлетворительное
		оконные	Металлопластиковые	Удовлетворительное
7	Отделка	Внутренняя	Отштукатурено, окрашено	Удовлетворительное
		Наружная	Расшив швов	удовлетворительное
8	отопление	ТЭЦ	удовлетворительное	

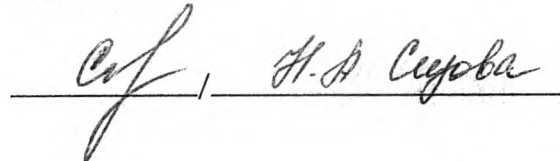
Сан. и электро-технические устройства	холод.водоснабж.	централизованная (от городской сети)	Удовлетворительное
	мусоропровод	асбоцементная труба	Удовлетворительное
	канализация	централизованная	Удовлетворительное
	гор.водоснабжение	ТЭЦ	Удовлетворительное
	газоснабжение	центральное	Удовлетворительное
	электроснабжение	скрытая проводка	Удовлетворительное
	лифт	Пассажирский, пассажирский	Удовлетворительное
	лестница	бетонные марши	Удовлетворительное
	телефон	городская сеть АТС	Удовлетворительное
	вентиляция	принудительная	Удовлетворительное

Управляющая организация:
МУ МУП ЖКХ Ворошиловского района



А.И. Саруханян

Собственник:



ПЕРЕЧЕНЬ
и периодичность выполнения работ и оказания
услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома.

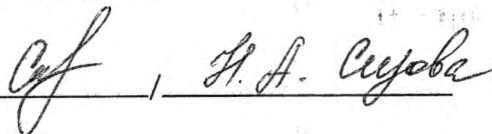
Наименование работ	
Перечень (услуг) работ по управлению многоквартирным домом	
Хранение и ведение документации по многоквартирному дому.	
Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.	
Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, проведение текущей сверки расчетов	
Прием граждан по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам.	
Осуществление письменных уведомлений граждан (собственников жилых помещений и членов их семей) и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом.	
Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи.	
Ежегодная подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах.	
Принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.	
Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей, двух нижних этажей	5 раз в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей, двух нижних этажей	1 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раза в месяц
Мытье окон	1 раз в год, кроме зимнего периода.
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
Обметание пыли (тенета) с потолков	1 раз в год (весенний период)
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков с слаботочных устройств,	По мере необходимости, не реже 1 раза в квартал
Уборка техэтажа/подвального помещений	1 раз в год
Содержание и уборка мусоропровода	По мере необходимости
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов от контейнеров	
Сбор, вывоз и захоронение твердых коммунальных отходов	Ежедневно
Сбор, вывоз и захоронение крупногабаритных бытовых отходов	По мере накопления, но не реже 1 раза в неделю
Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
Подметание свежеснежного покрова с асфальтобетонного покрытия	6 раз в неделю
Подметание свежеснежного покрова с асфальтобетонного покрытия во время снегопада	1 раза в сутки
Очистка от уплотненного снега асфальтобетонного покрытия	По мере необходимости, но не чаще 5 раз в неделю
Очистка от наледи асфальтобетонного покрытия	По мере необходимости, не реже 1 раз в сутки в дни гололеда

Посылка асфальтобетонного покрытия придомовой территории противогололедными составами и материалами	По мере необходимости, реже 1 раз в сутки дни гололеда
Подметание асфальтобетонного покрытия в теплый период года	6 раз в неделю
Уборка зеленой зоны, прилегающей к дому от случайного мусора	6 раз в неделю
Уход, озеленение и благоустройство клумб на прилегающей территории	По мере , необходимости
Выкашивание газонов	По мере необходимости, не реже 2 раз в год
Сгребание и уборка скошенной травы	По мере выкашивания
Очистка урн от мусора	По мере необходимости
Мойка и окрашивание урн	По мере необходимости, не реже 1 раза в год
Аварийное обслуживание	
Обеспечение работы аварийно- диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций)	Круглосуточно
Прочие услуги	
Ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере необходимости
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	По регламенту
Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и/или иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещений МКД	По мере необходимости
Мытье и окрашивание турникетных ограждений	1 раз в год (весенний период)
Очистка крыш и козырьков от снега и наледи	По мере необходимости
Очистка мягкой кровли, козырьков, от листьев и другого мусора	1 раза в год
Дератизация	По мере необходимости
Дезинсекция	По мере необходимости
Весенние и осенние осмотры общего имущества жилых домов, подготовка жилых домов к сезонной эксплуатации	2 раза в год
Снятие показаний общедомовых приборов учета по ГВС, ХВС, электроэнергии, узлов учета тепловой энергии.	Ежемесячно
Выполнение работ при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период	По регламенту
Выполнение работ при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период	По регламенту
Выполнение работ при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений	По регламенту
Выполнение работ при проведении частичных осмотров	По регламенту

Управляющая организация:
МУ МНН ЖКХ Ворошиловского района

/А.И. Сарухян

Собственник:

 / А.А. Сурова