

Договор № 146-34/к2/2017
управления многоквартирным домом

г. Черногорск

« 03 » октябрь 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Тёплый дом» ОГРН 1061903011697, ИНН 1903016758, КПП 1900301001 именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Рогожина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу: Республика Хакасия, г. Черногорск, улица Юбилейная, дом № 34 корпус 2, именуемые в дальнейшем «Собственники», согласно реестра собственников помещений (Приложение № 2 к Договору) с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в форме очного собрания/голосования, согласно протокола от « 02 » октябрь 2017 г. № 1 и хранящегося в ООО «УК «Тёплый дом».

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Исполнитель по заданию Собственников в соответствии с приложениями к настоящему договору, указанными в разделе 12, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Черногорск улица Юбилейная дом № 34, корпус 2 в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором и требованиями действующего законодательства.

1.5. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется обслуживание и текущий ремонт, и его состояние указаны в Приложении № 4 к настоящему договору. Не включаются в состав общего имущества: элементы озеленения и благоустройства, парковки, проезды, детские и спортивные площадки.

1.6. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.7. Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.8. Информация об Исполнителе, в т.ч. о его службах, контактных телефонах, режиме работы и другой, включая информацию об территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведённая в Приложении № 1 к Договору, размещается на информационном стенде в офисе и на сайте в сети Интернет организации.

1.9. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Исполнителем на дату заключения договора по форме, приведённой в Приложении № 2 к Договору, (Реестр собственников помещений).

Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых собственниках помещений, о смене собственников, о прекращении права собственности на помещения и т.п.), осуществляется Исполнителем путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

Согласовано:

Юр-т Л.Н. Кижапкина

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД по Договору.

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п.п. 1.1. и разделе 11. Договора.

2.2. Договор заключён сроком на 1 год. Дата начала выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается с даты включения МКД в реестр лицензии ООО «УК «Теплый Дом».

2.3. Если ни одна из сторон не заявит о расторжении договора не позднее, чем за 5 календарных дней до истечения срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

2.4. Исполнитель прекращает деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с даты расторжения Договора.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и обслуживающей организации при осуществлении деятельности по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД

3.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 июля 2014г. №411 «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением правительства от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и иными, утвержденными Правительством Российской Федерации постановлениями, положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Республики Хакасия.

3.2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с обслуживанием многоквартирного дома документов, которые подлежат для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 11.

3.3. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи, форма и сроки её предоставления Исполнителем собственникам помещений должен соответствовать утвержденному постановлению Правительства РФ № 731 «Стандарту раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и указан в Приложении № 5 Договора.

3.4. Собственники помещений в целях взаимодействия с Исполнителем по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества МКД определяют уполномоченных лиц – Совет МКД, Председателя Совета МКД.

3.5. Исполнитель в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объём указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 7 к Договору и доводятся до сведения собственников помещений путем их уведомления в порядке, указанном в Приложении № 5 к Договору.

Согласовано:

Юр-т Л.Н. Кижапкина

3.6. Требования к Собственникам помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также Потребителям и пользователям помещений по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования, обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 6 к Договору.

3.7. Привлечение Исполнителем для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Исполнителем самостоятельно, в объемах согласованных с Советом МКД, а также по решению собрания собственников помещений в МКД.

3.8. Контроль за деятельностью Исполнителя в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 10 к Договору.

3.9. Исполнитель предоставляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 5 к Договору. Отчет Исполнителя составляется по форме, приведенной в Приложении № 12 к Договору.

3.10. Исполнитель ежемесячно, за прошедший месяц, представляет Председателю Совета дома сведения о фактических выполненных работах и услугах по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, порядок их приемки

4.1.1. Перечень выполняемых Исполнителем работ и оказываемых услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора приведен в Приложении № 9 к Договору и включает:

- Перечень минимально необходимых работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

Работы, выходящие за рамки перечня минимально необходимых работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества (работы, создающие комфортные условия проживания), по согласованию с Председателем Совета МКД или по решению собрания собственников помещений МКД за дополнительные средства собственников, не входящих в размер платы за оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества приведены в Калькуляции на текущий год.

4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг), включенных в Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение № 9), включаются в указанный Перечень и согласовываются Сторонами при заключении Договора.

4.1.3. На каждый год действия Договора, начиная со второго, при условии его дальнейшей пролонгации Сторонами, Исполнитель в первом (1) квартале нового года, составляет Калькуляцию на перечень работ, услуг с указанием их стоимости, определяемой с учетом п.5.3. Договора, информации о размере платы, определяемом с учетом п. 6.1.2. Договора, а также периодичности и сроков выполнения работ, оказания услуг. Указанный Перечень выполняемых Исполнителем работ, услуг подлежит принятию его собранием собственников МКД и подписанию Председателем Совета МКД (уполномоченным лицом МКД) и Исполнителем в первом (1) квартале нового года действия Договора, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у Исполнителя, а второй – в месте хранения Договора, указанном в п. 11.1. Договора. В случае если собственники или Председатель МКД не приняли такое решение, то Исполнитель руководствуется Калькуляцией, которую Председатель МКД утвердил ранее.

4.1.4. Порядок изменения Перечня работ, услуг, в т.ч. включение в Договор Перечня работ по установке общедомовых приборов учета, а также порядок изменения графика выполнения и оказания работ, услуг устанавливаются в Приложении № 8 к Договору.

Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества устанавливается Исполнителем на основании Постановления № 290 Правительства РФ от 03.04.2013.

Согласовано:

Юрт Л.Н. Кижалкина

В случае не принятия ежегодным собранием собственников МКД отдельных работ, услуг перечня минимально необходимых работ, услуг и размеров платы по содержанию и ремонту общего имущества, Исполнитель не несет ответственности за несоблюдение требований надлежащего содержания общего имущества МКД в части не принятых работ, услуг минимального перечня.

4.1.5. Непредвиденные работы, услуги, которые возникли в период действия Договора решаются исполнителем и Председателем Совета МКД по дополнительному соглашению.

4.1.6. Приемка выполненных Исполнителем работ, включенных в Перечень работ, услуг, неотложных непредвиденных работ, а также работ, выполненных по предписаниям государственных органов, решениям судебных органов, осуществляется Советом МКД или Председателем Совета МКД.

Совет МКД, Председатель Совета МКД в течение 2 рабочих дней после получения информации (уведомления) Исполнителем о готовности работ в порядке, указанном в Приложении № 5 к Договору, обязаны приступить к приемке выполненных работ.

Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ, подписанными Исполнителем и Председателем Совета МКД, принимающим работы. Акты составляет Исполнитель.

4.2. Порядок предоставления и внесения платы за коммунальные услуги.

4.2.1. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг: предоставление холодного и горячего водоснабжения, водоотведение, отопление, электроснабжение осуществляется путем непосредственного заключения договоров Собственниками с ресурсоснабжающими организациями, оказывающими данные коммунальные услуги.

4.2.2. Оплата за потребленные объемы коммунальных ресурсов производится Собственниками непосредственно в ресурсоснабжающие организации в соответствии с условиями заключенных договоров. Данный вид оплаты не противоречит закону и предусмотрен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах». Решение производить оплату таким образом, было принято на общем собрании собственников МКД.

4.2.3. Объем коммунального ресурса в размере превышения объема коммунального ресурса, предоставленного на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.3. Порядок осуществления иной деятельности

4.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Исполнителем выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг по их заявке на платной основе (в соответствии с утвержденным у Исполнителя перечнем платных услуг) (далее – иные работы, услуги):

- а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;
- б) отключение/подключение стояков общего пользования ХВС, ГВС, Ц/О (центрального отопления) при ремонтных работах в индивидуальных жилых и нежилых помещениях;
- в) замена и установка конвекторов;
- г) прочие работы.

4.3.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п.4.3.1. Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей, на платной основе.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении к Исполнителю. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам Исполнителя или его Представителю.

Юр-т Л.Н. Кижапкина

Согласовано:


5. Порядок определения цены Договора

5.1. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества определяется исполнителем, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.5.2. и п.5.3. Договора, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, указанных в ежемесячном отчете выполненных работ, оказанных услуг, с учетом изменения такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ежегодно в одностороннем порядке Исполнителем индексируется в пределах индекса изменения потребительских цен. Данный размер индекса определяется методикой (порядком) индексации расчета стоимости работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (приложение №13).

5.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ, услуг, приведена в Калькуляции.

5.4.В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Исполнителем от собственников и потребителей на проведение непредвиденных работ.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок его внесения.

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.1.1. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Калькуляции на каждый год действия Договора, в расчете помесячно в течение года на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

6.1.2. Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения (далее также – размер платы) устанавливается решением общего собрания собственников помещений МКД и ежегодно в одностороннем порядке Исполнителем, без согласования с собственниками, индексируется в пределах индекса изменения потребительских цен, исходя из порядка (методики) индексации расчета стоимости услуг и работ на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.1.3. Плата за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п.6.1. и п.6.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.4. Плата за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 491).

6.1.5. Решением общего собрания собственников многоквартирного дома могут быть введены платежи на обеспечение общественного управления Председателю Совета многоквартирного дома - на компенсацию снижения начислений на жилищные и коммунальные услуги.

Данные платежи направляются Исполнителем по назначению, указанному в решении общего собрания МКД.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.2.1. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества

Согласовано:

Юр-т Л.Н. Кижапкина

проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения, на основании Акта фактического проживания, составленного Советом МКД или комиссией из представителей Управляющей организации.

6.2.2. Объем коммунального ресурса, предоставленного на общедомовые нужды за расчетный период рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади, принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011 года.

6.3. Внесение платы по Договору.

6.3.1. Плата за управление, содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения, иные работы, услуги, (далее - плата по Договору) вносится собственниками помещений в соответствии с жилищным законодательством и настоящим Договором.

6.3.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 15 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.3.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Представителем Исполнителя по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам.

6.3.4. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

6.3.5. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Исполнителем по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя исполнителя по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с Исполнителем путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу Исполнителя.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Исполнитель обязан:

7.1.1. Осуществлять деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3. Договора.

7.1.2. Обеспечить регулярное текущее обслуживание инженерных сетей, оборудования, общедомовых приборов учета МКД при их наличии, круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

7.1.4. Хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с обслуживанием многоквартирного дома документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений по вопросам, касающимся деятельности по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.1.6. По требованию Совета МКД, Председателя Совета МКД, осуществляющих приемку выполненных работ и контроль деятельности исполнителя по Договору, предоставлять им документы в порядке и в объеме, установленные Договором.

7.1.7. Производить перерасчет платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений в соответствии с порядком, установленным Договором.

7.1.8. По требованию собственников помещений, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

Согласовано:

Юр-т Л.Н. Кижапкина

7.1.9. По требованию собственников помещений, в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

7.1.10. На основании письменной заявки собственника помещения направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника.

7.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников помещений на качество по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

7.1.12. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.1.13. Принимать меры, установленные жилищным законодательством Российской Федерации по взысканию с плательщиков МКД задолженности по оплате жилищных и иных, установленных настоящим Договором услуг.

7.2. Исполнитель вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3.В одностороннем порядке, без согласования с собственниками, ежегодно индексировать тариф на содержание и ремонт общего имущества в пределах индекса изменения потребительских цен, согласно методики (порядка) расчета индексации (Приложение №13).

7.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

7.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения время, представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутридомового оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки в целях устранения недостатков.

7.2.6. Требовать немедленного допуска в помещение представителя Исполнителя для устранения аварийной ситуации. В случае недопуска собственником представителя Исполнителя в принадлежащее ему помещение, Исполнитель не несет ответственности за ущерб причиненный собственнику или остальным собственникам, в результате такого недопуска в помещение для выполнения ремонтных работ..

7.2.7. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Собственники помещений обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за оказание Исполнителем в соответствии с Договором предоставление коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на основании платежного документа Исполнителя в соответствующие финансовые учреждения или в кассу Исполнителя.

7.3.2. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п. 7.2.5. Договора.

7.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования немедленно сообщать о них устно по телефону в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.4. При неиспользовании помещения сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя.

7.3.5. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в **Приложении № 6** к Договору.

7.3.6. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

7.4.1. Получать от Исполнителя сведения о правильности исчисления, предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличия (отсутствии) задолженности или переплаты, наличия оснований и правильности начисления Исполнителем плательщику (штрафов, пеней).

7.4.2. Требовать от Исполнителя проведения проверок качества выполненных работ, услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

7.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в случаях и в порядке, которые установлены Договором.

7.4.4. Требовать от работников Исполнителя или его Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с деятельностью по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.4.5. Все спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, решаются путем переговоров или в соответствии с действующим законодательством.

7.4.6. Осуществлять контроль собственниками помещений за выполнением Исполнителем его обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 10 к Договору.

7.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

8.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Исполнителю пени в размере, установленном законодательством Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Исполнителем и подписании такого дополнительного соглашения Исполнителем. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

В случае вступления в законную силу императивных норм, обязательных для исполнения сторонами настоящего договора и устанавливающих иные условия, чем в настоящем договоре, то к сложившимся отношениям между сторонами настоящего договора применяются такие нормы, при этом подписание дополнительного соглашения не требуется.

В связи с изменениями, внесенными в жилищное законодательство Государственной Думой, Правительством Российской Федерации, каждая из Сторон имеет право предложить для принятия на общем собрании собственников новую редакцию Договора, корректировку и дополнения статей Договора, учитывающие эти изменения. Срок действия Договора в новой редакции по соглашению Сторон может быть совмещен со сроком Договора предыдущей редакции или принят на новый срок действия.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) введения в отношении Исполнителя любой из процедур банкротства.

Согласовано:

Юр-т Л.Н. Кижапкина



2) В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п.9.4 Договора.

9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Исполнителем уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Исполнителя о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

9.5. Исполнитель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Исполнителя исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, для выполненных подрядными и специализированными организациями, при условии полного выполнения Исполнителем своих обязанностей.

Под неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором общую цену Договора по данному МКД более чем за три месяца.

2) когда общим собранием собственников помещений не принято решение, указанное в п.1 Приложения № 8 к Договору, в течение 2-х месяцев с даты представления собственникам соответствующих предложений Исполнителем, если порядок и срок предоставления Исполнителем предложений собственникам помещений МКД не противоречит жилищному законодательству Российской Федерации.

9.6. При принятии Исполнителем решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п. 9.5. Договора, Исполнитель уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за 30 календарных дней до расторжения Договора путем указания на свое решение на информационных досках объявлений подъездов, как место определенное общим собранием для уведомления собственников помещений.

9.7. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Исполнитель обязан передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, техническую и иную документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом, указанную в Приложении № 11 к Договору.

В соответствии с частью 10 ст.162 Жилищного Кодекса РФ, Исполнитель осуществляет передачу соответствующих документов за 30 дней до прекращения действия Договора.

9.8. Передачу документов, указанных в п. 9.7. Договора, оформляется актом передачи соответствующей документации на многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в компетентных органах или в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1 Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Уполномоченное лицо, имеющее право заключать договоры от имени собственников помещений с третьими лицами на управление, обслуживание и текущий ремонт общего имущества МКД и иные договоры в рамках действующего законодательства, подписывает Договор путем проставления своей подписи.

Согласовано:

Юр-т Л.Н. Кижапкина

Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у Исполнителя, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче Председателю Совета МКД для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Исполнителя, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 12. Договора, составлен на _____ листах, прошит, скреплен печатью Исполнителя и подписями руководителя Исполнителя и Председателя Совета МКД.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

По просьбе любого из собственников помещений Исполнитель выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Исполнителем и включающую в себя только текст самого Договора на _____ листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 12. Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Исполнителя, указанном в Приложении № 1 к Договору, на котором в обязательном порядке Исполнитель размещает все Приложения к Договору, за исключением Приложения № 2. По просьбе собственника помещения Исполнитель изготавливает копии Договора и приложений к Договору (кроме Приложения № 2) за счет средств соответствующего собственника, согласно утвержденной у Исполнителя калькуляции.

11.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

12. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Информация об Исполнителе и ее представителях, о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства.

Приложение № 2 - Реестр собственников жилых и нежилых помещений.

Приложение № 3 - Характеристика многоквартирного дома.

Приложение № 4 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 5 - Порядок представления Исполнителем собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора.

Приложение № 6 - Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями.

Приложение № 7 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

Приложение № 8 - Порядок изменения Перечня работ, услуг.

Приложение № 9 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 10 - Контроль за исполнением Договора Исполнителем.

Приложение № 11 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

Приложение № 12 –Отчет исполнителя о составе информации, включаемой в отчет Исполнителя об исполнении Договора.

Приложение № 13 –Методика (порядок) расчета индексации размера стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

12. Адреса и реквизиты сторон:

Исполнитель:

Директор ООО «УК «Теплый дом»



Ногожин С.А.

Председатель Совета МКД

Г. Габашева А.В.

Приложение № 1

к Договору № 146-34/к2/2017
от «05» 10 2017

Информация об Исполнителе и ее представителях, о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

1. Информация об Исполнителе

- 1.1. Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «УК «Тёплый дом».
- 1.2. Почтовый адрес: 655150, Россия, Республика Хакасия, г. Черногорск, ул. Юбилейная, 25,
- 1.3. Адрес фактического местонахождения органов управления Исполнителя: по почтовому адресу.
- 1.4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Исполнитель осуществляет информирование о деятельности по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов: www.tdom19.ru
- 1.5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Исполнитель раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731: www.tdom19.ru
- 1.6. Адрес электронной почты: E-mail: yktepliydom@yandex.ru,
- 1.7. Режим работы подразделений (служб) Исполнителя и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Директор Рогожин Сергей Александрович	Приём собственников помещений по вопросам обслуживания многоквартирного дома	с 8.00 до 17.00, обед с 12.00 до 13.00, суббота, воскресенье - выходные	8 (39031) 3-77-25
Диспетчерская служба	прием заявок потребителей	круглосуточно, без выходных.	8 (39031) 3-77-25
Мастера ремонтных служб	Вызов по заявкам собственников	с 8.00 до 17.00, обед с 12.00 до 13.00, суббота, воскресенье - выходные	8 (39031) 3-77-25
Бухгалтерия по начислению квартирной платы	Приём платежей, сверка оплаты	с 8.00 до 17.00, обед с 12.00 до 13.00, суббота, воскресенье - выходные	8 (39031) 3-77-25
Паспортный стол	Учёт и регистрация граждан, выдача справок	с 8.00 до 17.00, обед с 12.00 до 13.00, суббота, воскресенье - выходные	8 (39031) 6-17-09

2. Информация о Представителях Исполнителя

В соответствии с п.3.7 Договора отдельные функции обслуживания многоквартирным домом Исполнитель может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с собственниками. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Исполнителя, действуют от своего имени в отношениях с собственниками в интересах Исполнителя с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных (в Договоре -

Представитель Исполнителя или Представитель). Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице.

Информация об изменении порядка исполнения указанных в таблице функций (в т.ч. о смене Представителей или о выполнении таких функций непосредственно Исполнителем) в течение срока действия Договора доводится Исполнителем до сведения собственников до начала выполнения соответствующих функций в ином порядке в сроки, указанные в Приложении № 5 к Договору для доведения Исполнителем до собственников информации о Представителях. Все положения Договора и приложений к нему, регулирующие отношения собственников с Представителем, при отсутствии соответствующего Представителя относятся к отношениям собственников с Исполнителем.

Представитель Исполнителя	Наименование организации, адрес, телефон	Выполняемые функции
Представитель по расчетам с собственниками	ООО «НТК-Плюс», г. Черногорск, ул. Советская, д. 54, тел. 8-(39031)-6-08-77	Ежемесячное включение данных о начислениях в единую счет-квитанцию. Печать единой счет-квитанции. Сопровождение программного обеспечения.
Представитель по эксплуатации общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов	ООО «ХакТЭК Дом», г. Черногорск, ул. Космонавтов, д. 35А, пом. 2;3	Установка, замена, организация поверки приборов учета коммунальных ресурсов, достоверности предоставленных собственникам сведений о показаниях таких приборов учета .
Представитель по вывозу ТБО	ООО «Альтаир»	Деятельность по вывозу и захоронению ТБО

3. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Органы государственного жилищного надзора -

Государственная жилищная инспекция, Республика Хакасия, г. Абакан, улица Щетинкина, дом № 18, (3902) 22-24-12

Территориальный орган Роспотребнадзора -

Территориальный отдел в г. Черногорске, ул. Мира, 8-(390-31) 2-31-11

Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за выполнением Исполнителем условий договора управления -

Отдел коммунального хозяйства Администрации МО г. Черногорска, ул. Советская, дом 66, 8-(39031)-2-24-96

Органы прокуратуры –

Прокуратура г. Черногорска, 655158, г. Черногорск, ул. Космонавтов, 23Б (код 8-390-31)
Телефон (факс) 6-11-12

Директор ООО «УК «Теплый дом»

МП

С.А. Рогожин



к Договору № 146-34/к2/2017
от « 03 » 10 2017

Г.

Характеристика многоквартирного дома

1. Год постройки..... 2017 год
2. Материал стен (панельный/ кирпичный)..... кирпичный
3. Число этажей 5 (пять)
4. Наличие подвала (есть/нет)..... есть
5. Наличие цокольного этажа (есть/нет)..... нет
5. Наличие чердака (есть/нет) есть
6. Количество подъездов..... 1
7. Количество квартир..... 28
8. Общая площадь дома (кв.м) 1541,4
Общая площадь квартир (кв.м) 1292,6
9. Количество лифтов.....нет
10. Количество мусоропроводовнет
11. Оборудовано системами ППА
и дымоудаления (пожарные рукава,
стволы, пожарные ящики).....нет
12. Площадь земельного участка,
 входящего в состав общего имуществакв. м;
13. Кадастровый номер земельного участка;

Исполнитель:
Директор ООО «УК «Теплый дом»



Рогожин С.А.

Председатель Совета МКД

к Договору № 146-34/к2/2017
от " 03" 10 2017г.

Состав общего имущества многоквартирного дома:

г. Черногорск, ул. Юбилейная дом № 34 корпус 2

- 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, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыша;
- 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;
- ж) 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-регулировочных кранов на отводах внутридомовой разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель:

Директор ООО НПК «Теплый дом»



Рогожин С.А.

Председатель Совета МКД

Рогожин С.А.

к Договору № 146-34/к2/2017
от « 03 » 10 2017 г.

**Порядок представления Исполнителем
собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме
информации об исполнении Договора**

**I. Порядок представления Исполнителем информации, связанной с исполнением
Договора, потребителям**

В целях исполнения Договора, Исполнитель представляет потребителям необходимую информацию в соответствии с постановлением Правительства РФ № 731 «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», в указанных ниже порядке, случаях и сроки:

- 1) Путем размещения нижеследующей информации на информационных стенах, расположенных в помещении Исполнителя, в месте, доступном для всех потребителей:
 - а) о дате заключения Договора, о дате начала обслуживания многоквартирного дома, об Исполнителе в объеме информации, указанной в Приложении № 1 к Договору, о контролирующих органах (и об изменении такой информации), о требованиях к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями – в течение 5 рабочих дней после даты заключения договора (или изменения указанной информации);
 - б) о перечне, периодичности и графике выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе в результате его изменения, – в течение 30 рабочих дней срока начала действия такого перечня или его изменения;
 - в) ежегодный отчет об исполнении Договора – в течение 1-го квартала года, следующего за отчетным, в срок, не позднее сдачи бухгалтерской отчетности в соответствии с п.п. 5, п. 1 ст. 23 НК РФ, ст. 18 Закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ.
- 2) Путем размещения нижеследующей информации на информационных стенах, установленных на придомовой территории или в подъездах МКД:
 - а) фирменное наименование Исполнителя, почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления, режим работы, контактные телефоны, обозначение официального сайта в сети Интернет и адреса электронной почты;
 - б) о телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы.
- 3) Путем указания информации в платежном документе:
 - а) о телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы – в срок представления потребителю первого платежного документа для внесения платы по Договору;
 - б) об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения – при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за услуги;
- 4) Путем передачи информации лично потребителю с отметкой о получении или по

согласованию с потребителем – путем направления в адрес потребителя почтового отправления:

а) о правильности расчетов за оказанные и предоставленные услуги и выполненные работы по письменному или устному обращению потребителя к Исполнителю или к ее Представителю по расчетам с потребителями – непосредственно при обращении или в сроки, согласованные с потребителем. Выдача потребителям таких справок Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, признается исполнением Исполнителя еѐ соответствующих обязанностей перед потребителями, исходящих из условий Договора и требований, установленных Правительством Российской Федерации.

При необходимости получения собственником указанных в настоящем пункте справок непосредственно от Исполнителя, Исполнитель обязан выдать такому собственнику соответствующие документы при его обращении в организацию;

II. Порядок представления Исполнителем информации об исполнении условий Договора собственникам помещений, лицам, уполномоченным общим собранием собственников - Совету МКД, Председателю Совета МКД, осуществляющим контроль за деятельностью Исполнителя.

1) Информация об исполнении Исполнителем условий Договора представляется путем ознакомления с ней собственников помещения по месту нахождения Исполнителя:

а) о перечне, объемах, качестве, периодичности и сроках оказанных услуг и выполненных работ, о состоянии оплаты собственникам и за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также иной информации, запрашиваемой собственниками помещений, уполномоченными лицами МКД в рамках осуществления контроля за исполнением Договора Исполнителем, в порядке установленном в Приложении № 10 к Договору,

- в течение 10 рабочих дней с даты обращения собственника помещения в устной или в письменной форме к Исполнителю для получения такой информации; б) о содержании технической документации на многоквартирный дом и иной документации, связанной с обслуживанием многоквартирного дома, указанной в Приложении № 11 к Договору, в т.ч. в целях проверки еѐ надлежащего ведения и актуализации по запросу в письменной форме уполномоченного лица МКД, осуществляющего контроль за деятельностью Исполнителя – по согласованию сторон.

2) Информация об исполнении Исполнителем условий Договора представляется лицам, уполномоченным общим собранием собственников, путем предоставления по месту нахождения Исполнителя или направления в адрес уполномоченного почтового отправления, а также на официальном сайте Исполнителя в Интернете:

а) информация согласно п.1) раздела I. и п. в) раздела II. настоящего Приложения.
б) о перечне, объемах, качестве, периодичности и сроках оказанных услуг и выполненных работ, их стоимости, в том числе аварийных и неотложных, в целом по МКД – ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным;
в) о состоянии оплаты собственниками, плательщиками МКД за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД - ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчетным;

г) копии актов весеннего и осеннего осмотров состояния общедомового имущества МКД - в течение 10 дней после составления акта осмотра.

III. Порядок представления Исполнителем информации о деятельности по управлению многоквартирными домами.

Информация о деятельности по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома в объеме и сроки, установленные в Стандарте раскрытия информации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, размещается Исполнителем на официальном сайте в сети Интернет, указанной в Приложении № 1 к Договору.

Исполнитель:

Директор ОАО УК «Теплый дом»



Рогожин С.А.

Председатель Совета МКД

67 1 Рогожин С.А.

к Договору № 146-34/к2/2017
от "03" 10 2017 г.

Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями.

Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- г) не использовать теплоноситель в системах 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 конструкций строения;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять 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 дома;

Исполнитель:



Председатель Совета МКД

Рогожин С.А.

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Исполнителем обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов;
- приемом таких 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 со взысканием задолженности с потребителей.

2. Операторы по обработке персональных данных.

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Исполнитель и Представитель Исполнителя по расчетам с потребителями.

Представитель Исполнителя по расчетам и начислению с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Исполнителя при получении ею согласия граждан - субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

3. Порядок получения согласия граждан - субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Исполнителя.

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Исполнителем с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Исполнителя по расчетам с потребителями, до момента получения Исполнителем письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Исполнителя.

В случае получения указанного обращения Исполнитель обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для

целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Исполнителя.

4. Перечень персональных данных (далее - данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п. 1 настоящего Приложения:
- 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
 - 2) Адрес;
 - 3) Площадь принадлежащего жилого помещения;
 - 4) Право владения помещением (собственник, наниматель);
 - 5) Паспортные данные собственников помещений.

Исполнитель:

Председатель Совета МКД

Директор ООО «УК «Теплый дом»



Рогожин С.А.

68-

1. Собаков А.В.

к Договору № 146-34/к2/2017
от "03" 10 2017 г.

Порядок изменения Перечня работ, услуг.

Изменение видов работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, а также графика выполнения таких работ и оказания таких услуг, исключение из указанного Перечня и включение в него отдельных видов работ, услуг (далее - изменение Перечня работ, услуг) допускается в период действия Договора в следующих случаях и в порядке:

1. Изменение Перечня работ, услуг при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством Российской Федерации минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально-необходимых работ, услуг) осуществляется по предложению Исполнителя путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.
2. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется, кроме случаев, указанных в п.1 настоящего Приложения, по инициативе собственников помещений или по инициативе Исполнителя путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.
3. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Исполнителя путем согласования таких изменений с Советом МКД допускается в следующих случаях:
 - 1) при установлении Исполнителем целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;
 - 2) при установлении Исполнителем возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации Исполнителю стоимости выполненных ею непредвиденных работ в случае, указанном в п. 5.4 Договора.
4. Изменение Перечня работ, услуг путем его согласования с Советом МКД в случаях, указанных в пункте 3 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Исполнителем и Председателем Совета МКД либо Советом дома, соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в условия Договора.

Исполнитель:

Директор ОOO «УК «Теплый дом»



Рогожин С.А.

Председатель Совета МКД

61- / Гасин А.В. /

ПЕРЕЧЕНЬ
**услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме**
г. Черногорск, ул.Юбилейная, дом № 34 корпус 2

Таблица 1

№ п/п	Виды работ	Периодичность
1	2	3
Содержание помещений общего пользования		
1.1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования (лестничные площадки, марши и общие коридоры)	Согласно таблице 2 «Периодичность основных работ по уборке лестничных клеток» (для домов оплачиваемых уборку подъездов)
1.1.1	килье дома от 2-х до 5-ти этажей без оборудования на лестничных клетках	
1.3	Освещение помещений общего пользования в многоквартирных домах	Круглогодично, в темное время суток
2. Сбор, вывоз и захоронение твёрдых бытовых отходов		
2.1	Сбор, вывоз и захоронение твёрдых бытовых отходов, крупногабаритных бытовых отходов	По графику со специализированной организацией
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
3.1	Ремонт просевшей отмостки	1 раз в год
3.2	Замена разбитых стёкол окон и дверей в местах общего пользования	в течение 3 дней
3.3	Ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год
3.4	3.4.1 Консервация и расконсервация систем центрального отопления 3.4.2 Ремонт системы центрального отопления	1 раз в год на основании дефектных ведомостей, заявок собственников
	3.4.3 Промывка системы центрального отопления 3.5.4 Испытание системы центрального отопления	1 раз в год
3.5	Прочистка дымоходов	по мере необходимости, по заявкам
3.6	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях здания	1 раз в год
4. Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования		
4.1	Проведение технических осмотров	1 раз в неделю
4.2	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	4 раза в год
4.3	Устранение неисправностей и недостатков	Согласно приложению 4 «Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме»
5. Аварийно - диспетчерское обслуживание		
5.1	Аварийно - диспетчерское обслуживание	круглосуточно
6. Дератизация и дезинсекция подвалов		
6.1	Дератизация подвалов	2 раз в год
6.2	Дезинсекция подвалов	2 раза в год

ПЕРЕЧЕНЬ
работ (услуг) по техническому обслуживанию общих коммуникаций,
внутридомового инженерного оборудования

1. кровельные работы: устройство, восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель; все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбокементных и др. видов кровель;
2. укрепление и замена водосточных труб, паралетных решеток, пожарных лестниц, ограждений и др.;
3. плотничьи, столярные и стекольные работы: замена, устройство гидроизоляции полов в местах общего пользования; замена отдельных участков покрытий пола; восстановление, замена оконных и дверных проемов в местах общего пользования;
4. малярные, штукатурные работы: малярные работы в местах общего пользования; очистка и восстановление облицовки стен, потолков в местах общего пользования; ремонт фасадов;
5. сантехнические работы: замена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, арматуры, фасонных частей; утепление труб, приборов; промывка радиаторов по стояку; регулировка и наладка систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения; устранение засоров; гидравлическое испытание систем центрального отопления; техническое обслуживание и мелкий ремонт оборудования теплового узла;
6. электромонтажные работы: замена неисправных участков электрической сети здания; замена электроустановочных изделий в местах общего пользования; замена предохранителей, пакетных переключателей ВРУ, щитов;

Таблица 4

№ п/п	Виды уборочных услуг (работ)	Периодичность
Холодный период года (с 1 ноября по 15 апреля)		
1.	Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки
2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
3.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки
5.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в сутки
6.	Посыпка территорий песком при гололеде	По мере необходимости
Теплый период года (с 16 апреля по 31 октября)		
1.	Подметание придомовых территорий -крыльца	1 раз в сутки 1 раз в сутки
2.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в сутки
3.	Уборка газонов	1 раз в 2 суток
4.	Очистка отмостки здания от мусора, травы, кустарника	1 раз в неделю
5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
6.	Очистка подъездных козырьков	1 раз в год
7.	Очистка подвалов жилых домов	1 раза в год
8.	Обрезка кустарника	2 раза в сезон

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ
сроки устранения недостатков содержания общего имущества
собственников в многоквартирном доме**

Ненправности конструктивных элементов и оборудования		Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
1	2	3
I. Аварийные работы		
1	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
2	Ненправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
3	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателя кабелей на вводе в дом в течение времени необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2-х часов
4	Ненправности в вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3-х часов
5	Ненправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткос замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы		
1	Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отводов и пр.), устройство их креплений	Не более 5 суток
2	Ненправности в каналах систем вентиляции и дымоходах	Не более 3-х суток
3	Разбитые стёкла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплётов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: - в летнее время - в зимнее время	Не более 3 суток Не более 1 суток
4	Ненправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток

Примечания:

- Сроки устранения отдельных ненправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.
- Аварийно-диспетчерская служба (АДС) должна постоянно находиться в полной готовности, обеспечивающей немедленный выезд бригад к месту аварий в любое время суток и ликвидировать аварийные повреждения конструкций и инженерного оборудования жилых зданий.

Исполнитель
Директор ОУК «Теплый дом»
Рогожин С.А.



Собственники помещений,
согласно реестра
(Приложение № 2)

Председатель Совета МКД

[Handwritten signature]

от " 03 " 10 2017 г.

Контроль за исполнением Договора Исполнителем

1. Любой собственник помещения, наряду с членами Совета многоквартирного дома (МКД), имеет право осуществлять контроль за исполнением исполнителем своих обязательств по Договору путем:

- получения от Исполнителя необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти Республики Хакасия, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Исполнителем условий Договора;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Исполнителем работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;
- получения от Исполнителя информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2. Контроль за деятельностью Исполнителем уполномоченными лицами:

- Советом МКД, Председателем Совета МКД, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Исполнителем;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Исполнителем по Договору;
- предъявления к Исполнителю требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;
- рассмотрения отчетов, предусмотренных пунктом 3.9. Договора;
- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с обслуживанием многоквартирного дома.

3. Если в качестве уполномоченного лица МКД выступает Председатель Совета МКД, то полномочия, указанные в п. 2 настоящего Приложения, он осуществляет на основании решения общего собрания собственников МКД об избрании председателя Совета МКД или доверенности, выданной собственниками помещений.

4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Исполнителя, проводимого в соответствии с п. 1, п. 2 настоящего Приложения, у Исполнителя отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Исполнителя, к которой относится информация о затратах Исполнителя, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Исполнителя (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

Исполнитель:

Директор ООО «УК «Теплый дом»

Председатель Совета МКД

Рогожин С.А.



Рогожин С.А. / *Соболева Л.В.* /

к Договору №146-34/к2/2017
от "03" 10 2017 г.

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

1. Перечень технической документации

№	Наименование документа	Количество листов	Примечание
1	Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2	Кадастровый план (карта) земельного участка		
3	Схема земельного участка		
4	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
5	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
6	Иные документы, определенные решением общего собрания собственников помещений		

Документация, подлежащая передаче для начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом и в случае расторжения (прекращения срока действия) Договора.

Для начала управления многоквартирным домом Исполнитель должен получить, а в случаях расторжения или прекращения срока действия Договора, Исполнитель обязан передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому исполнителю соответствующих услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, товариществу или кооперативу или ресурсоснабжающей организации следующую документацию, касающуюся выполнения действий по управлению многоквартирным домом:

В соответствии с частью 10 ст.162 Жилищного Кодекса РФ, Исполнитель осуществляет передачу соответствующих документов за 30 дней до прекращения действия Договора.

- а) техническую и иную документацию на многоквартирный дом в соответствии с порядком, установленным частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и утвержденными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- б) реестр собственников помещений, нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, включая персональные

данные всех проживающих граждан, зарегистрированных в жилых помещениях, реестр собственников нежилых помещений в многоквартирном доме и арендаторов (пользователей нежилых помещений), включая информацию об осуществляемых ими видах деятельности;

в) документы регистрационного учета граждан, в составе и по форме, установленных Правительством Российской Федерации;

г) информацию о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме по договору об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также подлинник такого договора, если он был передан на хранение лицу, ранее управляющему многоквартирным домом или Исполнителю в период обслуживания им многоквартирного дома;

д) документы на установленный общедомовой прибор учета и сведения о проведении его ремонта, замены, поверки, экземпляры актов, фиксирующих показания коллективных (общедомовых) приборов учета на момент прекращения обязательств лицом, управляющим многоквартирным домом, подписанные также соответствующими ресурсоснабжающими организациями;

ж) журнал учета показаний общедомового прибора учета и информация о показаниях индивидуальных приборов учета по всем помещениям на последнюю дату снятия таких показаний стороной, передающей документы;

Исполнитель:

Председатель Совета МКД



Рогожин С.А.

/ Соболева А.В. /

ОТЧЕТ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Состав информации, включаемой в отчет Исполнителя об исполнении
Договора.

В соответствии с постановлением Правительства РФ "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" № 731 от 23 сентября 2010 г., в отчет Исполнителя об исполнении Договора включается информация:

1. В рамках информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Исполнителя:

- а) годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;
 - б) сведения о доходах, полученных за оказание услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома (по данным раздельного учета доходов и расходов) за отчетный год;
- (Сведения, указанные в подпункте "а" пункта 1, размещаются в виде копий указанных документов, заверенных подписью руководителя управляющей организации и печатью этой организации).

2. В рамках информации о выполненных работах (оказанных услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их стоимости:

- а) сведения о соответствии в течение отчетного года фактических перечня, объемов и качества работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Перечню работ, услуг, техническим регламентам, требованиям части 1.1. ст.161 ЖК РФ и утвержденным Правительством Российской Федерации правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, минимальному перечню работ, услуг;
- б) порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных (в т.ч. непредвиденных) работ;
- в) случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ;
- г) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанных с этим снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- д) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе, сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Исполнителя и сведения о возмещении такого ущерба или об устраниении порчи общего имущества;
- е) результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;



«УК «Теплый дом»
Рогожин С.А.

Председатель Совета МКД

Соболева, Л.В.

Методика (порядок)определения расчета индексации стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

Об индексации планово-договорной стоимости работ, услуг (ПДС р.у.).
ПДС р.у. -указывается в Договоре управления при его заключении на каждый год его действия соответственно:

Перечня, объемов стоимости работ, услуг.

При наступлении каждого нового года исполнения Договора управления:
ПДС р.у. конкретного года (или расчетная) индексируется по формуле

$$\text{Соотв - но Р пл. кажд. года} = \frac{\text{Ст - ть р.у. в этом году}}{S_{жп} + \text{пп} \times 12 \text{ мес.}}$$

Соблюдаются требования:

Р пл. сод. ж/п соразмерн. ст-ти р.у., кот. опред. от утв. перечня р.у.
Соблюдены: ч.1 ст.158, п.17,31,35 Правил №491 п.8 Правил №416

Пример:

	2017	2018	2019
ПДС р.у. при заключении ДУ	100	400	1000
ПДС при равномерном распределении по годам	500	500	500
ПДС р.у.: в году действ. ДУ с учетом I	-----	535	567,1
Р пл. сод. ж/п	12,15	13,61	14,95

Р пл. сод. ж/п зависит от ст-ти р.у. соотв-но утв.перечня!

Изменения в Жилищном законодательстве о размере платы за содержание жилого помещения

Миним. Р пл. сод. ж/п уст-ся ОМС в соотв. с мет. указ., утв. Минстроем РФ в порядке, уст. СРФ исх. из заним. Спом. В МКД и мин.перечня р.у., состав. кот. Утв. Правит. РФ.

Рпл.мин.м.б.дифференцирован с учетом типа и этажности МКД – изм.ч.7 ст.156
СП вправе принять решение об утв. Р пл. сод.ж/п в размере, превыш. мин.размер, уст. ОМС – изм.ч.8 ст.156

Принятие решения – большинством голосов от присутств. на ОСС – изм.п.1.3 ч.2 ст.44
Рпл. мин. должен соотв-ть I пред. тах. изм. ;
Рпл., действ. на конец года, кот. Уст-ся СРФ по МО на очередной финн.год – в соотв. с
Основами ценообразования, утвержд. Правительством РФ. – ст. 156.2
СРФ осущ-ет мониторинг прим. I пред. Р пл.сод. ж/п – изм. п.8,6 ст.13

Исполнитель:

Директор ООО ЗУК «Теплый дом»

Рогожин С.А.



Собственники помещений,

согласно реестра

(Приложение №2)

Председатель Совета МКД

Рогожин С.А.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено пачкой	
19	(пачка из 10 листов)
Должность	Гражданский учёт
Подпись	<i>Михаил А.К.</i>
д	047 г. М.П.