

Договор управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

« 28 » 11 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Беркут», именуемое в дальнейшем ООО УК «Беркут», в лице директора Никифоровой Ольги Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники многоквартирного дома № 252/1 ул. Дуси Ковальчук Завельцовского района г. Новосибирска, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Целью настоящего договора является выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1. Предмет договора управления

1.1. Собственники поручают, а ООО УК «Беркут» за счет средств Собственников, в течение срока действия настоящего договора, за плату принимает управление и эксплуатацию общего имущества многоквартирного жилого дома и обязуется оказывать услуги, и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, организовывать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся в этом доме помещениями, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, в том числе исполнение решения собственников многоквартирного дома в отношении общего имущества собственников, принятого на общем собрании, в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Состав общего имущества и перечень работ по его содержанию и текущему ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1, Приложении № 2 и Приложении № 3 к настоящему договору. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик и водосчетчики не относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

1.3. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех собственников помещений указанного многоквартирного дома.

1.4. Заключение, составление договоров на использование общего имущества собственников данного дома, установление и изменение размера платы за пользование общим имуществом собственников данного дома определенным решением собрания, предъявление требований о заключении вышеуказанных договоров собственник доверяет и поручает производить организации, осуществляющей управление домом.

1.5. Передача общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иными лицами, при оказании этими лицами различного рода услуг собственникам помещений дома, допускается на основании возмездных договоров (за плату), безвозмездная передача общего имущества запрещается.

2. Права и обязанности Сторон

2.1.000 УК «Беркут» обязуется:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные настоящим Договором и указанные в Приложении № 1 самостоятельно или с привлечением третьих лиц (подрядные и иные специализированные организации) в объеме поступивших от Собственников средств.

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренные настоящим Договором и не включенные в Приложение № 1 к настоящему Договору, при условии принятия решения на общем собрании собственников о проведении данных работ и (или) оказании услуг, с определением порядка финансирования (или оплаты) их выполнения Собственниками в течение текущего календарного года.

2.1.4. Обеспечить надлежащее состояние, чистоту и порядок лестничных площадок, лифтов и лифтовых холлов, парковки, в подъездах иных нежилых помещений общего пользования, а также придомовой территории.

2.1.5. Обеспечить Собственников коммунальными услугами, предоставляемыми поставщиками коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.1.6. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, заключая договоры:

- с поставщиками коммунальных услуг;
- с подрядными организациями на осуществление ремонтных работ, ремонтно-восстановительных работ;
- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего договора.

2.1.7. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный жилой дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

2.1.8. Проводить профилактические смотры (обследования) общего имущества многоквартирного жилого дома и корректировать данные, отражающие состояние жилого дома в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

2.1.9. Проводить необходимые работы (услуги) по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, в порядке и на условиях, предусмотренным действующим законодательством.

2.1.10. Обеспечивать аварийно – диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного жилого дома.

2.1.11. Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему договору.

2.1.12. Информировать Собственников путем размещения объявлений на информационных досках (стендах) в подъезде многоквартирного жилого дома о нормативных показателях жилищно-коммунальных услуг, сроках их представления, а также об изменении размеров установленных платежей в связи с изменением действующих тарифов на коммунальные услуги.

2.1.13. Производить начисление текущих платежей и предоставлять счета на оплату не позднее 10-го числа каждого месяца.

2.1.14. Информировать Собственников об изменении номеров телефонов аварийных служб, предоставляя данную информацию путем размещения на информационных досках (стендах), установленных в подъезде многоквартирного дома.

2.1.15. Рассматривать все предложения и заявления Собственников по вопросам, связанным с жилищно-коммунальным обслуживанием, отвечать собственникам в письменной форме на их заявления, в течение 20 (Двадцати) дней с момента поступления соответствующего заявления, а также принимать иные меры, необходимые в каждом конкретном случае.

2.1.16. Аккумулировать финансовые средства, поступающие по настоящему договору от физических и юридических лиц – потребителей жилищно-коммунальных услуг, от арендаторов общего имущества, осуществлять расчеты во исполнение договорных обязательств, создать и ввести базу данных по лицевым счетам собственников и нанимателей помещений.

2.1.17. Осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдать соответствующие справки.

2.1.18. Своевременно подавать необходимые сведения в отдел пособий и социальных выплат для получения денежных выплат и субсидий на оплату жилого помещения.

2.1.19. Предоставлять для ознакомления ежегодный письменный отчет Собственникам о выполнении условий настоящего договора за истекший календарный год в течение первого квартала года, следующим за отчетным годом, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы. Предоставление отчета для ознакомления производится путем выдачи экземпляра отчета уполномоченному представителю собственников помещений и/или путем размещения отчета на информационном стенде, а в случае его отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома – на усмотрение Управляющей организации. При наличии возражений и замечаний со стороны Собственников помещений Многоквартирного дома, уполномоченный представитель Собственников направляет в Управляющую организацию письменное обращение с указанием пунктов Отчета, по которым имеются разногласия. Управляющая организация в течение 7 календарных дней в случае принятия таких возражений вносит соответствующие корректировки в Отчет либо направляет мотивированный ответ в случае их непринятия. Если в течение 10 календарных дней с даты предоставления Отчета от Собственников помещений Многоквартирного дома возражений и замечаний не поступило, Отчет считается принятым и дальнейшему изменению не подлежит.

2.2. ООО УК «Беркут» вправе:

2.2.1. Определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Выносить на рассмотрение общего собрания Собственников предложения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, ежегодно предлагать плату (тариф) на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом с последующим утверждением платы на общем собрании собственником помещений многоквартирного дома, в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ.

2.2.3. В случае возникновения проведения необходимых работ и (или) оказания услуг, связанных с исполнением предписания контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, не предусмотренных настоящим Договором, расходы на проведение таких работ могут быть перераспределены за счет любых средств без предварительного согласования с Собственниками помещений многоквартирного дома с последующим предоставлением отчета о расходах.

2.2.4. Исполнять обязанности по договору в объеме поступивших денежных средств. Объемы работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома исполняются ООО УК «Беркут» при наличии денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома в объеме достаточном для выполнения ремонтных работ. Объемы работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома исполняются ООО УК «Беркут» в пропорции поступивших денежных средств к начисленным суммам платежей.

2.2.5. Производить осмотр технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнять необходимые ремонтные работы в любое время.

2.2.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем в помещениях Собственников.

2.2.7. В случае не предоставления Собственником до 25 – го числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

2.2.8. Организовать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

2.2.9. Проводить проверку работы установленных в помещении Собственника приборов учета и сохранности пломб в порядке и сроки, определенные действующим законодательством.

2.2.10. Принимать решение о прекращении предоставления услуг по договору управления в случае наличия задолженности по ежемесячным платежам в течение трех месяцев подряд после уведомления должника.

2.2.11. Предъявлять к собственнику помещения требования о своевременном внесении платы за жилищные, коммунальные и иные услуги, в порядке установленном действующим жилищным законодательством. Взыскать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

2.2.12. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов с согласия собственников, принятого на общем собрании собственников многоквартирного дома в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.13. В целях исполнения 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, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору; подготовкой и доставкой собственникам и нанимателям единых платежных документов; приемом собственников и нанимателей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи; ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и нанимателей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с собственников и нанимателей, ООО УК «Беркут» вправе осуществлять обработку персональных данных Собственников и нанимателей (Приложение № 4) согласно действующему законодательству РФ.

2.2.14. Присутствовать на очередных и внеочередных общих собраниях Собственников многоквартирного дома, а также при подсчете голосов по результатам голосования.

2.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенное к полномочиям ООО УК «Беркут».

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставленные услуги, нести расходы на содержание принадлежащего собственнику помещения, нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.3.2. Выполнять Правила пользования жилыми помещениями: санитарно-технические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе: поддерживать чистоту и порядок на балконах, в подъездах, в лифтах и лифтовых холлах, на лестничных площадках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые, бытовые, строительные отходы в специально отведенные для этого места; не допускать засорения канализации; не допускать курения в местах общего пользования.

2.3.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с ООО УК «Беркут». А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам без согласования с ООО УК «Беркут»

2.3.4. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в т.ч. не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования ООО УК «Беркут».

2.3.5. Не производить слив воды из системы приборов отопления.

2.3.6. Не совершать действия или бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного жилого дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.7. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов. При необходимости и/или наличии строительных отходов оплачивать эти услуги самостоятельно.

2.3.8. При обнаружении неисправностей в жилом или нежилом помещениях незамедлительно принимать возможные меры к их устранению. В необходимых случаях, сообщать о них ООО УК «Беркут» или в соответствующую аварийную службу. Принять все меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.

2.3.9. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

2.3.10. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителей специализированных организаций для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выполнение необходимого ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома и работ по ликвидации аварий.

2.3.11. Предоставлять ООО УК «Беркут» сведения о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником, и наличии лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по настоящему договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся с учетом фактической численности проживающих, без учета льгот; о смене Собственника.

2.3.12. Предоставить согласие, которое выражается в подписании настоящего Договора управления, на обработку его персональных данных на условиях, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору

2.3.13. При переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения или иное законное основание) Собственник помещения обязан погасить всю задолженность перед ООО УК «Беркут» на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить ООО УК «Беркут» соответствующие документы.

2.3.14. При сдаче помещения в аренду производить оплату за услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора. О сдаче жилого помещения в аренду собственник обязан уведомить ООО УК «Беркут» в 5-тидневный срок с момента заключения договора.

2.3.15. Не допускать самовольной перепланировки и переоборудования несущих конструкций, инженерных сетей и коммуникаций, о предстоящих перепланировках, переустройства и реконструкции помещения уведомлять ООО УК «Беркут».

2.3.16. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями правил дорожного движения Российской Федерации.

2.3.17. При проектировании, согласовании, эксплуатации наружной рекламы и элементов конструкции входа в помещение, согласовывать установку и эксплуатацию конструкций наружной рекламы, исходя из возможности ее повреждения вследствие сбрасывания или самопроизвольного падения с кровли жилого дома снега, сосулек и т.п. В случае несоблюдения указанных требований ООО УК «Беркут» не несет ответственности за вред, причиненный таким конструкциям.

2.3.18. В период с 20-го по 25-е число каждого месяца предоставлять в ООО УК «Беркут» любым доступным способом показания приборов учета (электро/, водо/, тепло/счетчики). Для расчета оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен или отсутствует, объем потребления коммунальных услуг принимается равными нормативами потребления, установленным на территории НСО. Своевременно сообщать о выходе индивидуальных приборов учета из строя, нарушении целостности пломбы, о замене, изменении схем их установки.

2.3.19. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального (текущего) ремонта общедомового имущества многоквартирного дома, соразмерно своей доле в общем имуществе участвовать в финансировании ремонта.

2.3.20. Собственник обязуется не чинить препятствия и по требованию ООО УК «Беркут» предоставить доступ на балкон своей квартиры для осмотра межбалконных лестниц и люков. Осмотр межбалконных лестниц и люков балконов собственников ООО УК «Беркут» будет производиться один раз в два месяца.

2.3.21. Собственникам запрещается производить работы по демонтажу, завариванию, загромождению и закрытию межбалконных лестниц и люков. В случае нарушения собственником данной обязанности ООО УК «Беркут» имеет право потребовать привести межбалконные лестницы и люки в первоначальное положение, а также собственник обязан будет возместить причиненные убытки ООО УК «Беркут» и третьим лицам в течение 30 дней с момента выставленного требования. В случае возникновения пожара ответственность за нарушения настоящего пункта несет собственник.

2.3.22. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, граждан с условием настоящего договора.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. На получение услуг и работ по настоящему договору надлежащего качества в соответствии с установленными нормами и стандартами.

2.4.2. Выбирать и утверждать Подрядчика и стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.4.3. Подписывать акты выполненных работ при производстве ремонтных, строительных и иных видов работ по содержанию и ремонту общего имущества собственником многоквартирного дома.

2.4.4. На устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг.

2.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Расчет стоимости услуг, оказываемых ООО УК «Беркут», определен в Приложении № 1 к настоящему Договору и состоит из: платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, утверждаемой на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

3.2. Не позднее 10-го числа текущего месяца ООО УК «Беркут» предоставляет Собственнику счет на возмещение затрат, а акт выполненных работ на возмещение затрат не позднее 10-го числа месяца следующего за текущим месяцем. Оплата производится на основании счета, подписанного акта выполненных работ.

3.3. Оплата, предусмотренная п. 3.1. настоящего договора производится Собственником не позднее 10-го числа текущего месяца. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет ООО УК «Беркут».

3.4. Размер платы, указанной в Приложении № 1 может изменяться ООО УК «Беркут» одностороннем порядке посредством письменного уведомления об этом Собственника, в случае изменения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома. Новый размер платы за предоставляемые услуги начинают действовать с момента, указанного в уведомлении.

3.5. В случае возникновения у ООО УК «Беркут» непредвиденных затрат по содержанию и эксплуатации здания – многоквартирного дома, Собственник возмещает их пропорционально занимаемой площади на основании обоснованного расчета со стороны ООО УК «Беркут» и соответствующего счета.

3.6. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.6. Оплата коммунальных услуг Собственником производится непосредственно ресурсоснабжающим организациям, которая включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и т.д., вносится через кассы и поставщиков коммунальных ресурсов. Объем коммунальных услуг на общедомовые нужды в размере превышающим объем коммунальных услуг, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, предоставленных по показаниям индивидуальных приборов учета, рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды - между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения

3.7. Текущий ремонт общего имущества проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений с учетом предложений ООО УК «Беркут» о сроке начала текущего ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, о сроках и размерах целевых взносов Собственника на финансирование текущего ремонта.

3.8. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ, услуг, приведенном в Приложении N 1 к Договору, а во второй и последующие годы действия ежегодно устанавливается решением общего собрания собственников помещений. В случае если решение об изменении размера платы на каждый последующий календарный год в период действия настоящего Договора не было принято на общем собрании

собственников помещений, во второй и последующие годы действия Договора стоимость работ, услуг по управлению и содержанию многоквартирного дома ежегодно индексируется и указывается в Перечне с учетом актуализации перечня и стоимости работ и услуг по текущему ремонту на основании актов осмотра многоквартирного дома.

4. Контроль за исполнением обязательств по договору управления

4.1. Контроль за деятельностью ООО УК «Беркут» в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц ООО УК «Беркут» не позднее 20 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора.

4.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем ООО УК «Беркут», а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

4.3. В случае если в срок до 03 числа месяца, следующего за расчетным, от Собственников помещений не поступило обращений на качество услуг по содержанию, ремонту Многоквартирного дома, коммунальным услугам, услугам управления, то считается, что указанные услуги оказаны в полном объеме и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора в полном объеме.

5. Особые условия

5.1. Дополнительные услуги не связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества, осуществляется по заявке собственника за дополнительную плату.

5.2. В случаях нарушения условий договора по требованию любой из сторон договора составляется Акт. Сторона, инициирующая составление Акта обязана направить письменное уведомление о месте и времени составления Акта. Акт о нарушении качества услуг и работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, подписанный сторонами, является основанием для перерасчета. От лица Собственников помещений Акты подписываются Председателем Совета дома (или членами Совета дома). Акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причины (при возможности установления без проведения специализированной экспертизы) и последствия, описание, фото-, видеозапись (при наличии возможности), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии (не менее 3-х чел., по одному представителю от каждой из сторон, а также представитель независимой стороны). От лица Собственника Акт может быть подписан членами семьи Собственника, нанимателем, членом семьи нанимателя).

6. Ответственность сторон

6.1. ООО УК «Беркут» несет ответственность за ущерб, убытки причиненные многоквартирному жилому дому в результате его действий или бездействий.

6.2. ООО УК «Беркут» за внесение платежей позднее 10 числа ежемесячно взыскивать с Собственника пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. В случае наличия задолженности по ежемесячным платежам Собственник письменно уведомляется о необходимости погашения задолженности. Если задолженность не погашается в течение трех месяцев подряд, ООО УК «Беркут» вправе прекратить предоставление услуг по настоящему договору после письменного уведомления.

6.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний обязан возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций, возникших в результате каких-либо действий или бездействий Собственника, а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях, общему имуществу, имуществу иных Собственников или третьих лиц.

6.5. При выявлении ООО УК «Беркут» факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по настоящему договору, ООО УК «Беркут» вправе после соответствующей проверки и предупреждения Собственника, взыскать с него понесенные убытки.

6.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неиспользование или ненадлежащее использование своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор заключен на 5 лет и начинает действовать с момента подписания. В части расчетов Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Если за 30 дней до окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит письменно о прекращении договора в связи с истечением срока его действия, то настоящий договор будет ежегодно считаться пролонгированным сторонами на тех же условиях на период 5 лет.

7.3. Все замечания, дополнения и приложения к настоящему договору оформляются в письменной форме и подписываются сторонами, за исключением случая предусмотренного в п. 3.4. настоящего договора.

7.4. Договор считается расторгнутым с одним из собственником с момента прекращения у данного Собственника права собственности на жилое помещение и предоставления подтверждающих документов.

7.5. Изменение или расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Дуси Ковальчук, 252/1, являющемся объектом конкурса				
	Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме			
	Общая площадь помещений, в том числе:	9955,3		
	площадь жилых помещений	6910,5		
	площадь нежилых помещений	3044,8		
№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)

1	<p>Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов здания</p>	<p>Проверка исправности, работоспособности, регулировка, техническое обслуживание оборудования систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения, при необходимости восстановление их работоспособности, контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем, контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов, промывка систем водоснабжения и централизованной системы теплоснабжения, гидравлические испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления, проведение пробных пусконаладочных работ, удаление воздуха из системы отопления, техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения электрооборудования, проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки, осмотр, проверка и контроль технического состояния конструктивных элементов здания, при</p>	1 230 475,08	10,30
---	--	--	--------------	-------

		необходимости проведение восстановительных работ; очистка кровли от скопления снега и наледи и т. д. в соответствии с перечнем, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290		
2	Аварийное обслуживание	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, энергообеспечения, выполнение заявок населения на общем имуществе дома	274 766,28	2,30
3	Санитарное содержание помещений, входящих в состав общего имущества дома		483 827,58	4,05
3.1	сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, пандусов, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин	подметание: нижние три этажа - 5 раз в неделю, выше третьего этажа - 3 раза в неделю; мытье - 2 раза в месяц; влажная уборка стен и обметание пыли с потолков - 1 раз в год; мытье полов кабин лифтов - 5 раз в неделю, влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта - 2 раза в месяц	476 659,76	3,99

3.2	влажная протирка подоконников, перил лестниц, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств	дверные коробки, полотна дверей, доводчики, дверные ручки, перила лестниц, почтовые ящики, шкафы для электросчетчиков слаботочных устройств - 1 раз в год, подоконники - 2 раза в год	4 778,54	0,04
3.3	мытьё окон	2 раза в год	2 389,27	0,02
4	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома		433 652,87	3,63
4.1	холодный период		446 793,86	3,74
4.1.1	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание территории свободной от снежного покрова)	асфальт 1 и 2 класса - 1 раз в сутки, асфальт 3 класса - 2 раза в сутки	195 920,30	1,64
4.1.2	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	сдвигание снега - 2 раза в сутки, очистка придомовой территории от снега и льда - незамедлительно при наличии колеяности свыше 5 см	222 202,30	1,86
4.1.3	очистка участков территории от наледи и льда	механизированная уборка - 6 раз в холодный период; посыпка песком - во время гололеда	15 530,27	0,13
4.1.4	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в неделю	1 194,64	0,01
4.1.5	уборка контейнерной площадки, расположенной на территории общего имущества многоквартирного дома	5 раз в неделю	4 778,54	0,04
4.1.6	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	2 389,27	0,02

4.1.7	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	очистка урн - 1 раз в сутки; промывка урн - по мере необходимости (1 раз в месяц)	4 778,54	0,04
4.2	теплый период		420 511,87	3,52
4.2.1	очистка приемков	1 раз в месяц	1 194,64	0,01
4.2.2	подметание и уборка придомовой территории	в дни без осадков или с осадками до 2 см.: асфальт 3 класса - 2 раза в сутки, асфальт 2 класса - 1 раз в сутки, асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток; в дни с осадками более 2 см: 50% асфальта 2 и 3 класса - 1 раз в сутки, 50% асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток	205 477,39	1,72
4.2.3	уборка и выкашивание газонов	уборка газонов - 1 раз в двое суток, выкашивание – по мере необходимости	206 672,03	1,73
4.2.4	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	1 194,64	0,01
4.2.5	уборка контейнерной площадки, расположенной на территории общего имущества многоквартирного дома	5 раз в неделю	1 194,64	0,01
4.2.6	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	очистка урн - 1 раз в сутки; промывка урн - по мере необходимости (1 раз в месяц)	4 778,54	0,04
5	Вывоз твердых бытовых отходов	незамедлительно при накоплении более 2,5 куб.м.	179 195,40	1,50
6	Обслуживание лифтов	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифтов, проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта лифтов, проведение аварийного обслуживания и технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования, согласно договору со специализированной организацией	162 470,50	1,36

7	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета , ИТП (тепловая энергия, горячее и холодное водоснабжение)	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание - ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией	197 114,94	1,65
8	Обслуживание противопожарной автоматики, дымоудаление и пожаротушение	Осмотры и обеспечение работоспособности - ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией	185 168,58	1,55
9	Обслуживание трансформаторной подстанции	Круглосуточно	185 168,58	1,55
10	Управление многоквартирным домом	В соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416	710 808,42	5,95
11	Процессинговые услуги- начисление и сбор платежей	Ежедневно	99 154,79	0,83
	ИТОГО содержание общего имущества в многоквартирном доме		4 141 803,01	34,67
12	Дополнительные работы		1 056 058,22	8,84
12.1	Услуги консьержа		722 754,78	6,05
12.2	Механизированная уборка снега		56 147,89	0,47
12.3	Обслуживание системы видеонаблюдения		151 718,77	1,27
12.4	Обслуживание наружного освещения		125 436,78	1,05
	ИТОГО содержание общего имущества в многоквартирном доме		5 197 861,24	43,51

Приложение №2
к договору управления
многоквартирным жилым домом
от « 28 » 11 _____ 2017г.

Перечень общего имущества

В состав общего имущества многоквартирного жилого дома входит – имущество, не являющееся частями жилых и нежилых помещений и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т.ч.: межквартирные лестничные площадки и лестничные проемы, лестницы, шахты, коридоры, лифтовые холлы, переходные балконы, тамбура, технически этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, оборудование и иное, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке.

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО УК «Беркут»
Юридический адрес: 630082, г. Новосибирск,
ул. Дачная, д.62/2, этаж 2, каб.24
ИНН 5402034954, ОГРН 1175476084629
КПП 540201001 ОКВЭД 68.32
Расчетный счет 40702810844050026778
В Сибирском банке ПАО Сбербанк
Кор.счет 30101810500000000641
БИК 045004641

Собственник: _____



Директор **ООО УК «Беркут»**

/ О.В.Никифорова /

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора Управления многоквартирным домом № 28/11 по ул. Дуси Ковальчук, г. Новосибирск

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией 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, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой и доставкой собственникам и нанимателям единых платежных документов ;
- приемом собственников и нанимателями 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:

- Управляющая организация.
- Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями. Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации.

3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора или выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации. В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п. 1 настоящего Приложения:

- фамилия, имя, отчество граждан, паспортные данные и родственные - отношения;
- право владения помещением (собственник, наниматель);
- адрес;
- площадь жилого помещения.

Примечание: Обработка информации о площади жилого помещения, адресе и номере лицевого счета, без данных, указанных в п.п. 1, п. 4 настоящего Приложения, не относится к обработке персональных данных.

5. Перечень действий с персональными данными:

- сбор данных, указанных в п. 4 настоящего Приложения;
- хранение данных;
- передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
- передача данных контролирующим органам;
- передача данных ресурсоснабжающим организациям о выгодоприобретателях (потребителях коммунальных услуг) по договору управления, в случаях уступки прав требования, допускаемых гражданским кодексом или в иных случаях, допускаемых законодательством.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях;
- без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека): ведение журналов,

реестров, книг, выдача справок и т. д.

7. Срок хранения персональных данных

Хранение персональных данных 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. Дополнительные условия

Управляющая организация, для осуществления деятельности по взысканию задолженности вправе передать персональные данные субъектов персональных данных в суд, службу судебных приставов, иные органы, организациям не зависимо от организационно-правовой формы и иным лицам осуществляющим деятельность по взысканию долгов, а также уступить права требования по настоящему договору и передать персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п. 1 настоящего Приложения.

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО УК «Беркут»

Юридический адрес: 630082, г. Новосибирск,
ул. Дачная, д.62/2, этаж 2, каб.24
ИНН 5402034954, ОГРН 1175476084629
КПП 540201001 ОКВЭД 68.32
Расчетный счет 40702810844050026778
В Сибирском банке ПАО Сбербанк
Кор.счет 3010181050000000641
БИК 045004641

Директор ООО УК «Беркут»



/ О.В.Никифорова/

Собственник:

[Handwritten signature]