



НЭО-СЕРВИС

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Собственник (и) помещения (Ф.И.О.)

Ильиненко Сергей Андреевич

в многоквартирном доме (МКД): по адресу: Ул. Репникова, 1 кв. № 8 общей площадью кв.м., тип помещения: КВАРТИРА, именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «НЭО-Сервис», именуемое в дальнейшем – «Управляющая организация», в лице директора Фоминой Марии Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем – «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме (далее – МКД), обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом управляющей компанией, а так же пользования коммунальными услугами.

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

1.3. ООО «НЭО-Сервис» осуществляет свою деятельность по управлению многоквартирными домами в соответствии с имеющейся Лицензией № 010000227, выданной «17» марта 2021г. Государственным Комитетом Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору (Приказ о предоставлении лицензии №005/273/13-12 от 17.03.2021).

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности иными нормативными правовыми актами, прочими действующими, либо действующими в части нормативными документами.

1.5. В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение (жилое, нежилое, машиноместо) в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке. Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, физические и/или юридические лица использующие нежилые помещения на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Предоставление коммунальных услуг – осуществление деятельности управляющей организации (если таковая является исполнителем коммунальной услуги) по подаче потребителям (собственникам и пользователям помещений) коммунальных ресурсов с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, машиномест и общего имущества в многоквартирном

доме.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств осуществлять комплекс услуг и работ по управлению домом, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия использования помещений, надлежащее содержание общего имущества дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, если иное не установлено решением (протоколом) общего собрания собственников.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Граница эксплуатационной ответственности определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491) – Приложение № 4 договора управления.

2.4. Перечень работ и услуг по текущему ремонту, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору, может быть изменен Управляющей организацией в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам. Измененный перечень работ оформляется в письменном виде с указанием основания для изменений и доводится до всех собственников многоквартирного дома.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять комплекс услуг и работ по управлению домом, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия использования помещений, надлежащее содержание общего имущества дома, решение вопросов пользования указанным имуществом.

3.1.2. Проводить работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования дома, по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, и прилегающей территории к дому в соответствии с Приложениями № 1, 2, 3, 4, 6, 8 к настоящему договору.

3.1.3. Обеспечить уровень качества и надежности работ и услуг в сроки, предусмотренные в Приложениях № 1, 2, 3, 4, 6, 8 настоящего договора и в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

3.1.4. Обеспечивать возможность предоставления собственникам и пользователям помещений в МКД следующих коммунальных услуг надлежащего качества (в зависимости от степени благоустройства МКД):
- для всех помещений - холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.

3.1.5. Принимать предусмотренные законом меры к собственникам помещений по взиманию платы за содержание общего имущества, включая плату за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.1.7. Подготавливать к годовому общему собранию собственников помещений дома предложения о необходимости проведения ремонтов общего имущества дома.

3.1.8. В период действия договора ежегодно предоставлять собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, раскрывающий информацию о перечне работ по содержанию общего имущества, произведенных затратах на их проведение, затратах по договорам на обслуживание аварийно-диспетчерской службы, расчетно-кассовое обслуживание, дебиторской задолженности и т.д. Отчет предоставляется в электронном виде, путем размещения в системе ГИС ЖКХ.

3.1.9. Представлять интересы собственников в суде.

3.2. Собственники помещений обязуются:

3.2.1. Исполнением своих обязательств, предусмотренных настоящим договором и нормами действующего законодательства, содействовать Управляющей организации в достижении целей договора, предусматривающих обеспечение благоприятных безопасных условий проживания граждан в доме.

3.2.2. В порядке, определенном настоящим договором, решениями (протоколами) общих собраний производить оплату жилого помещения и коммунальные ресурсы на содержание общего имущества многоквартирного дома и домовые нужды.

3.2.3. Нести расходы по содержанию, находящимся в его собственности помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества дома, в установленном законом порядке, в том числе расходах на капитальный ремонт, определенных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с п.8.1 ст.156 Жилищного кодекса РФ, либо общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном п.8.2 ст.156 Жилищного

кодекса РФ.

3.2.4. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

- представителям Управляющей организации или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем.
- работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом/нежилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.

3.2.5. Участвовать в общих собраниях собственников помещений дома и выполнять согласованные с управляющей организацией и принятые на собраниях решения.

3.2.6. При проведении переустройства или перепланировки жилых/нежилых помещений соблюдать установленные законодательством РФ правила и уведомлять об этом Управляющую организацию и прочие государственные и муниципальные органы и учреждения.

4. Права сторон

4.1. Управляющая организация имеет право:

- 4.1.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.
- 4.1.2. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание общего имущества и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

4.2. Собственники помещений имеют право:

- 4.2.1. Получать у Управляющей организации бесплатно консультации и разъяснения по поводу правоотношений, предусмотренных настоящим договором.
- 4.2.2. Требовать от Управляющей организации своевременного и качественного выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, путем обращения к руководству Управляющей организации, председателю и Совету МКД, затем в иные надзорные органы и учреждения, в суд.
- 4.2.3. Вносить предложения через Управляющую организацию собранию собственников по вопросам управления домом.

4.2.4. Участвовать в контрольных мероприятиях по проверке качества предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов.

4.2.5. Обращаться в Управляющую организацию за содействием в инициировании общего собрания собственников помещений в доме.

4.2.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе требовать от ресурсоснабжающих организаций изменения размера платы (перерасчета) за коммунальные услуги в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

4.2.7. Собственник вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) за некачественное предоставление услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2.8. В порядке, предусмотренном действующим законодательством требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.9. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственниками в соответствии с Приложением №6 к настоящему договору.

4.2.10. Собственники вправе изменить Перечень работ и услуг в соответствии с Приложением №5 к настоящему договору.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Цена договора для собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, пользующихся помещениями в данном многоквартирном доме, включает в себя плату за услуги и работы по содержанию, ремонту и управлению общим имуществом в многоквартирном доме, включающую плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы (если сторонами настоящего договора не определено иное), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД.

Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

5.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений устанавливается на основании ежегодно утверждаемого собственниками на своём общем собрании «Перечня расходов на содержание и управление общим имуществом многоквартирного дома», который разрабатывается управляющей организацией исходя из

потребности МКД в ремонтах, экономической обоснованности и оптимизации затрат на надлежащее содержание общего имущества, либо в ином порядке, если таковой утверждён собственниками на их общем собрании.

5.3. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги вносится собственником ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанциях управляющей и ресурсоснабжающими организациями.

5.4. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц.

5.5. На момент подписания настоящего договора размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома установлен в Приложении № 8 к Договору.

5.6. В случае неприятия собственниками помещений многоквартирного дома решения об утверждении Перечня и стоимости работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на предстоящий год, стоимость данных услуг может быть изменена управляющей организацией в следующем порядке, по одному из оснований:

- с учетом изменения уровня инфляции, индекса потребительских цен, по результатам отчета за предыдущий отчетный период;
- изменения уровня цен на расходные материалы, топливо, а также изменения уровня среднего размера оплаты труда рабочих по Республике Карелия;
- установление платы, в соответствии с расчетным, экономически обоснованным размером платы, рекомендованным органами самоуправления, соответствующим календарному году и в соответствии со степенью благоустройства жилого дома.

5.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.8. Непользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт.

5.9. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «содержание жилого помещения» не производится.

5.10. При выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления совместного акта с представителями совета многоквартирного дома и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.11. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.12. В случае, если принадлежащее Собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (по договору социального или коммерческого найма договору аренды и т. д.), Собственник остается лицом ответственным за внесение платы за услуги Управляющей организации и возмещение ее расходов Пользователем.

6. Ответственность сторон

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему договору.

6.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине управляющей организации и (или) привлеченной ей обслуживающей организации и при невозможности последнего

предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.4. Зона ответственности за эксплуатацию инженерных сетей определяется в соответствии Приложением №4 к настоящему договору.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон, в случае неисполнения другой стороной принятых на себя обязательств по настоящему договору.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с первого числа месяца, в котором Собственниками принято решение о его заключении.

9.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий Республики Карелия.

9.4. В случае если ни одна из сторон в течение 30 дней до истечения срока Договора не заявила о расторжении Договора, либо об изменении условий Договора, Договор считается ежегодно пролонгированным на каждый последующий год и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.5. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем договоре и не вступает с ним в противоречие, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.7. Все изменения, приложения к настоящему договору с № 1 по № 8 являются его неотъемлемой частью.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «НЭО-Сервис»

Юридический и фактический адрес: г. Петрозаводск, ул. Виданская, 17Б, пом.27

ИНН/КПП 1001351469/100101001

ОГРН 1211000000364

Расчетный счет 40702810310650000719 в Филиале «Петрозаводский» банка ВТБ (ПАО)

БИК 0445254111 Корреспондентский счет 3010181014525600411

Контакты:

Телефоны: 500-502, +7911-409-19-29

e-mail: office@neo-service.info

сайт: https://neo-service.info/

Директор



Собственники:

№ квартиры	Фамилия, имя, отчество собственника	Подпись собственника
8	Мельничко С.А.	

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

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;
- чердачные помещения;
- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном МКД, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий
- иное оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- 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);
- лифтовое, вентиляционное оборудование, система пожаротушения, пожарная сигнализация, системы подпора и дымоудаления, слаботочные системы.
- общедомовые приборы учета тепловой энергии, электрической энергии, горячего и холодного водоснабжения.
- земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В состав общего имущества МКД включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система водоотведения (канализация), состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе, отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один МКД, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующих и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в помещениях общего имущества МКД, регулирующей и запорной арматура, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также ответвления от стояков до первого отключающего устройства, а при его отсутствии – до места сопряжения с отопительным прибором, расположенным в помещении, не входящем в состав общего имущества МКД.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей от внешней границы до отключающих устройств перед индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета электрической энергии и этих отключающих устройств.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Организация текущей эксплуатации МКД, текущего ремонта.
2. Организация взаимодействия со специализированными организациями, непосредственно обслуживающими МКД, предоставляющими коммунальные услуги, агентские и прочие, осуществление контроля за их деятельностью в рамках существующих интересов.
3. Организация работы с собственниками и нанимателями помещений.
4. Предоставление общих интересов собственников во взаимоотношениях с организациями государственной власти, органами местного управления.
5. Организация регистрационного учета граждан, проживающих в обслуживаемом доме.
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
7. Уборка придомовой территории.
8. Уборка помещений общего пользования в соответствии с утвержденным графиком (вывешивают на информационных стендах первых этажей).
9. Аварийно-диспетчерская служба.
10. Обслуживание лифтового оборудования (при наличии).
11. Обслуживание пожарного, вентиляционного оборудования (при наличии).
12. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, в том числе:
 - регулировка трехходовых кранов;
 - смена прокладок в водопроводных кранах; - уплотнение сгонов;
 - устранение засоров;
 - набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках; - мелкий ремонт теплоизоляции;
 - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
 - разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотделителей, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
 - очистка от накипи запорной арматуры.
13. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
14. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
15. Проверка исправности канализационных вытяжек.
16. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.
17. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
 - смена и ремонт выключателей, замена перегоревших лампочек;
 - мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
18. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
19. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
20. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
21. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
22. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
23. Уборка общих помещений в многоквартирном доме.
24. Удаление с крыш снега и наледи.
25. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
26. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества и переданного на обслуживание.
27. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - утепление чердачных перекрытий;
 - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
 - изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;

- утепление бойлеров;
- замена разбитых стекол, окон и дверей помещений общего пользования;
- проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
- ремонт и укрепление входных дверей.

28. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома, к эксплуатации в весенне-летний период:

- укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- снятие пружин на входных дверях в подъезды;
- ремонт просевших отмосток.

29. Санитарное содержание придомовых территорий:

1.1. Уборка в зимний период –подметание свежеснежавшего снега:

- посыпка территорий противогололедными материалами;
- подметание территории в дни без снегопада;
- очистка урн от мусора.

29.1. Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков;
- очистка урн от мусора;
- уборка газонов от бытового мусора;
- выкашивание газонов – при достижении травяного покрова выше 15 см;
- подметание территории в дни выпадения обильных осадков;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев.

30. Санитарное содержание лестничных клеток:

30.1. Мытье лестничных площадок и маршей:

- мытье пола в подъездах 1-го этажа и кабины лифта;
- мытье лестничных площадок и лестничных маршей выше второго этажа, включая протирку подоконников, почтовых ящиков.

30.2. Подметание площадки перед загрузочными клапанами мусоропроводов.

30.3. Мытье пола пожарных лестниц в домах с лифтами.

30.4. Мытье окон в подъездах, стен, перил, плафонов светильников, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков.

30.5. Подметание наружных площадок у входа в подъезды жилого дома.

30.6. Мытье входных дверей.

*Примечание:

Для выполнения отдельных видов работ (оказания услуг) «Управляющая организация» привлекает специализированные организации.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранения неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

10. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Мусоропроводы.

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.

15. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами).

16. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений, расположенных на земельном участке, относящемся к придомовой территории.

**АКТ
ПО РАЗГРАНИЧЕНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ,
УСТРОЙСТВ И ОБОРУДОВАНИЯ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ И
СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между Управляющей организацией ООО «НЭО-Сервис» и собственниками помещений в МКД и составлен о нижеследующем:

1. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организацией, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организацией, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника

5. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организацией, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организацией или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

Границы эксплуатационной ответственности

Инженерная сеть	Граница эксплуатационной ответственности собственников помещений в МКД по общедомовым инженерным сетям	Граница эксплуатационной ответственности по общедомовым инженерным сетям в помещениях, занимаемых собственниками МКД
Холодное водоснабжение	Последний от ввода в здание фланец (муфтовое соединение) запорной арматуры водомерного узла (прибора учета) в подвальном помещении МКД	До первого запорно-регулирующего крана на отводе внутриквартирной разводки от стояка
Горячее водоснабжение	После первого фланца (или сварочного шва, резьбового соединения) запорной арматуры на подающем трубопроводе по ходу воды, на обратном трубопроводе - последний фланец (или сварочный шов, резьбовое соединение) по ходу воды в подвальном помещении МКД	До первого запорно-регулирующего крана на отводе внутриквартирной разводки от стояка
Водоотведение	Срез выпускной трубы в первом от многоквартирного дома канализационном колодце	Первый патрубок на канализационном стояке (на тройнике, крестовине)
Центральное отопление	После первого фланца (или сварочного шва, резьбового соединения) запорной арматуры на подающем трубопроводе по ходу теплоносителя, на обратном трубопроводе - последний фланец (или сварочный шов, резьбовое соединение) из теплового пункта по ходу теплоносителя в подвальном помещении МКД	Первое резьбовое соединение на отводе от стояка к обогреваемому элементу (радиатору)
Электроснабжение	Входные зажимы вводного рубильника во внутреннем распределительном устройстве	Вводные контакты индивидуального (квартирного) прибора учета. Ответственность за состояние контактных соединений на границе раздела несет собственник помещений

**ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ, УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг на каждый год действия Договора.

2. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.

3. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях и в порядке:

а) Перечень работ, услуг может быть расширен дополнительными работами, услугами, не предусмотренными Минимальным перечнем работ, услуг, (далее – дополнительные работы, услуги);

б) из Перечня работ, услуг могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) периодичность выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг, может быть принята более частой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложениях к Договору;

г) периодичность выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) может быть принята как более частой, так и более редкой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложениях к Договору;

д) сроки (графики) выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг, могут быть изменены по сравнению со сроками (графиками), установленными в Приложениях к Договору, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Приложениях к Договору срок с надлежащим качеством).

5. Принятие решения Управляющей организацией о необходимости выполнения непредвиденных работ из числа включенных в минимальный перечень работ, услуг (возникающей по результатам очередного осмотра общего имущества, по предписанию контролирующих и надзорных органов, в результате вандальных действий и в иных случаях), не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Непредвиденные работы выполняются за счет средств собственников.

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

О необходимости выполнения непредвиденных, в т.ч. неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо – Председателя и Совет дома – до начала выполнения таких работ.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг.

6. Все виды изменений, вносимые в Перечень работ, услуг, с учетом изменений размера платы за выполнение Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляются путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений; или путем согласования с уполномоченным лицом, если такие полномочия переданы уполномоченному лицу решением общего собрания собственников.

7. Изменение Перечня работ, услуг решением общего собрания собственников помещений осуществляется путем подписания соответствующего протокола.

8. Изменение Перечня работ, услуг по согласованию с уполномоченным лицом осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет Собственника);
- участия по письменному запросу Собственника 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;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ, при условии предшествующего письменного обращения в адрес руководства Управляющей организацией, Совета МКД и его председателя.

2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.

3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях.

4. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, арендатора, члена семьи нанимателя (арендатора), подрядной организации, кого-либо из членов Совета МКД. Акт подписывается всеми членами комиссии.

6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование и (или) видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, арендатора, члена семьи нанимателя (арендатора)).

ПОРЯДОК ОБРАБОТКИ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ ГРАЖДАН ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

1. Цели обработки персональных данных граждан:

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

- первичным приемом документов на регистрацию и снятия с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также ведения и хранения поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства
- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за 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;
- истребованием задолженности, в т.ч. ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей;
- хранением в архивах указанных документов и данных.

2. Операторы по обработке персональных данных.

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются:

Управляющая организация и Представители Управляющей организации по расчетам с потребителями и работы с должниками (агенты: МКП «Петрозаводская паспортная служба» (место нахождения: 185000 г. Петрозаводск, ул. Гоголя, д. 22), расчетный центр и иные агенты).

Представители Управляющей организации по расчетам с потребителями и работе с должниками осуществляют обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан – субъектов персональных данных на передачу их персональных данных Представителям.

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

3.1. Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей компанией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору или путем проставления собственной подписи субъекта персональных данных в разделе 10 настоящего договора, до момента получения Управляющей компанией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей компании.

В случае получения указанного обращения Управляющая компания обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей компании.

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) домашний адрес и телефон;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений;
- 6) дата и место рождения;
- 7) пол;
- 8) семейное положение;
- 9) Фамилия, имя, отчество детей и их персональные данные (паспортные данные, данные свидетельства о рождении, дата и место рождения, домашний адрес, пол).

5. Перечень действий с персональными данными: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), передачу агентам по расчетам с потребителями и работе с должниками, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях;
- 2) 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).

7. Срок хранения персональных данных.

Срок хранения персональных данных составляет четыре года после истечения срока действия договорных отношений между сторонами.