

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Тольятти

" ____ " _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «МАИ+ЗН», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Брауна Игоря Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, _____, далее именуемые «Собственники» («Собственник»), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами городского округа Тольятти.

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

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____, Собственникам помещений в многоквартирном доме № __, расположенном по адресу: _____ (а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме на основании заключенных договоров в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.3. Предоставлять (оказывать) коммунальные услуги и ресурсы для использования в жилом (и, или) не жилом помещении, а также при содержании общего имущества Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственников в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными

Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.3.1. Для этого от своего имени заключать соответствующие договоры на предоставление вышеуказанных коммунальных ресурсов и услуг.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или индивидуальными договорами с Собственниками отдельно от цены настоящего договора.

3.1.5. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание, текущий ремонт и другие услуги.

По распоряжению Собственников, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 120 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), в случае получения от Собственников или от управлявшей ранее управляющей организации. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором - произвести перерасчет платы за текущий месяц. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й).

3.1.13. Информировать Собственников об изменении размера платы пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, содержании и текущем ремонте общего имущества и другие услуги не позднее чем за 20 дней до даты выставления платежных документов.

3.1.14. Обеспечить доставку собственникам жилых помещений платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.16. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в течение пяти рабочих дней с даты обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией

начальных показаний приборов.

3.1.18. Согласовать с Собственниками время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.20. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.21. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.22. На основании заявки любого Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.23. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом.

3.1.25. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.26. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы, в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Готовить предложение по установлению размера платы за содержание, текущий ремонт и иные услуги используемые в целях содержания общего имущества.

3.2.3. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.4. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оказывать дополнительные услуги и выполнять работы в местах общего пользования, не предусмотренные настоящим договором, за отдельную плату.

3.2.5. Обрабатывать персональные данные собственников помещений и проживающих в них лиц в соответствии с порядком, указанным в Приложении № 6 к настоящему Договору.

3.3. Собственники (в том числе собственники помещений МКД) обязаны:

3.3.1. В течение десяти дней с момента заключения настоящего договора передать Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества с учетом всех пользователей услугами, а также плату за коммунальные ресурсы используемые в жилом (не жилом) помещении и иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. При проведении собственником помещения (ий) работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации не позднее пяти рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(их) помещении(ях), включая временно проживающих.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.9. Утверждать на общем собрании собственников размер платы за содержание на следующий календарный год по форме, утвержденной Управляющей организацией.

3.3.10. Утверждать на общем собрании собственников размер платы за текущий ремонт на следующий календарный год.

3.3.11. Извещать Управляющую организацию о решениях общего собрания собственников по вопросам управления и эксплуатации многоквартирного дома в срок не позднее пяти рабочих дней с предоставлением копий протоколов.

3.4. Собственники (в том числе собственники помещений МКД) имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях,

испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организации, связанных с выполнением его обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется исходя из тарифов за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, рассчитанных в соответствии с действующим законодательством РФ с применением цен (тарифов) поставщиков коммунальных ресурсов.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется не менее чем на 1 календарный год с учетом предложений Управляющей организации, за исключением дополнительных услуг используемых в целях содержания общего имущества, установленных в настоящем договоре(п. 4.1.2.), срок и цена оказания, которых установлены до очередного регулирования по средством принятия решения собственниками в установленном законом порядке.

4.3. Если Собственники на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, Управляющая организация применяет размер платы, установленный органом местного самоуправления для управления многоквартирными домами государственного и муниципального жилищного фонда.

4.4. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны ежемесячно снимать показания индивидуального прибора учета (при его наличии) в период с 23 по 25 числа текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному лицу.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги потребляемые в жилом помещении вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом.

4.6. Собственники помещений в многоквартирном доме отдельно вносят плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.7. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложениях 1 и 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.9. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и

выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет Собственников или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджетов различных уровней.

4.11. Решение (п. 4.10) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти.

4.12. Решение (п. 4.10) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Исполнителем определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо проценты за пользование чужими денежными средствами, в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, если докажет, что вред возник в результате износа оборудования и строительных конструкций, относящихся к общему имуществу.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

6.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется советом многоквартирного дома в соответствии с полномочиями, предоставленными действующим законодательством.

6.2.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 календарных

дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- 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;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственникам за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственников.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. 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.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. 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 или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку или направляется по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу.

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещений должны быть предупреждены не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

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. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев,

любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и заключен сроком на _____.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления за 30 дней до его окончания Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Перечень услуг и работ, относящихся к содержанию.
2. Перечень работ, которые относятся к текущему ремонту.
3. Акт проверки жилого помещения по факту проживания граждан без регистрации по месту жительства (пребывания).
4. Периодичность работ: по уборке лестничных клеток, по обслуживанию мусоропроводов, по уборке территорий домовладений (в теплый и холодный периоды).
5. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____.
6. Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

11. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

"Собственники"

"Управляющая организация"

ООО «МАИ+ЗН»

ИНН 6321145344, КПП 632101001

ОГРН 1056320004300

р/с 40702810721190002700

в Филиале № 6318 Банка ВТБ (ПАО) г. Самара

к/с30101810422023601968 БИК 043601968

Адрес: г. Тольятти, Новый проезд, д. 3, оф. 103

Директор

_____/_____ И.Д. Браун

МП

Перечень услуг и работ, относящихся к содержанию.

А. Содержание общего имущества

1. Проведение технических осмотров общего имущества.
2. Проведение профилактических работ по итогам технических осмотров общего имущества.
3. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
4. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
6. Прочистка канализационного лежачка.
7. Проверка исправности канализационных вытяжек.
8. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков кровли и др.
10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Очистка ливневых воронок на кровле и отстойников ливневой канализации.
3. Консервация системы центрального отопления.
4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и балконных проемов помещений общего пользования.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей помещений общего пользования.
3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
5. Проверка исправности слуховых окон.
6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
9. Замена разбитых стекол окон вспомогательных помещений.
10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

Г. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
7. Удаление с крыш снега и наледей.
8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
9. Уборка и очистка придомовой территории.
10. Уборка лифтов.
11. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.

12. Удаление мусора из здания (для собственников жилых помещений).
13. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

"Собственники"

"Управляющая организация"
ООО «МАИ+ЗН»

Директор

_____ / _____

_____ И.Д. Браун

МП

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

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; ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

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

4. Крыши

Усиление кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков мест общего пользования.

8. Внутренняя отделка

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

9. Центральное отопление

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

10. 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.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

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

12. Вентиляция

Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Мусоропроводы

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

14. 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) и согласованными государственными надзорными органами.

15. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

"Собственники"

"Управляющая организация"
ООО «МАИ+ЗН»

Директор

_____ / _____ _____ И.Д. Браун

МП

АКТ

**проверки жилого помещения по факту проживания граждан без регистрации по
месту жительства (пребывания).**

г. Тольятти « ____ » _____ 20 ____ г.

Время проверки _____

Комиссия в составе:

1. Представителя ООО «МАИ+ЗН» _____
2. Представителя ООО «МАИ+ЗН» _____
3. Члена совета многоквартирного дома _____

Произвела обследование жилого помещения в _____ комнатах _____ комнатной
квартиры, жилой площадью _____ м², расположенного по адресу: г.Тольятти, улица
(проспект, бульвар и т.п.) _____, дом № _____, квартира _____.

В результате проверки установлено следующее:

Основанием для заселения в жилое помещение является _____

В соответствии с данными поквартирной карточки, составленной, должностным лицом
отдела паспортного учета ООО «МАИ+ЗН», ответственным за регистрацию, участка № ____ по
_____ району г. Тольятти.

Зарегистрированы по месту жительства (пребывания) следующие граждане:

№ п/п	Фамилия, Имя, Отчество	Дата рождения	Дата регистрации	Вид регистрации	Примечание

Паспортист _____ / _____ /

В результате проверки установлено, что по данному адресу фактически проживают
следующие лица:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Дата рождения	Период фактического проживания	Сведения о регистрации в другом жилом помещении	Вид, серия, номер, орган, выдавший документ, удостоверяющий регистрацию	Личная подпись фактически проживающих лиц

Указанные лица по месту жительства (пребывания) в данном жилом помещении не зарегистрированы. Основания заселения в жилое помещение комиссии не представлено.

Пояснение граждан, фактически, проживающих в жилом помещении

Пояснение граждан, фактически, проживающих в жилом помещении

Подпись _____ / _____

Подпись _____ / _____

Подпись _____ / _____

Подписи комиссии:

1. _____ / _____

2. _____ / _____

3. _____ / _____

Заключение бухгалтера о начислении: _____

период начисления:

С «_____» _____ 20__ г. подпись _____ / _____

по «_____» _____ 20__ г. подпись _____ / _____

"Собственники"

"Управляющая организация"
ООО «МАИ+ЗН»

Директор

_____ / _____

_____ И.Д. Браун

МП

Периодичность работ по уборке лестничных клеток

№ и/и	Вид работ	Периодичность
1	Влажное подметание с 1 -го по последний этаж	5 дней в неделю
2	Мытье полов 1 -го этажа	5 дней в неделю
3	Мытье пола кабины лифта	5 дней в неделю
4	Уборка загрузочных клапанов	1 день в неделю
5	Мытье полов с 1-го по последний этаж	1 раз в 2 недели
6	Мытье стен кабины лифта	1 раз в неделю
7	Влажная протирка подоконников, входных дверей, почтовых ящиков	1 раз в неделю
8	Дезинфекция загрузочных клапанов	2 раза в месяц
9	Слаботочные устройства, электрические шкафы - протирка	2 раза в год
10	Влажная протирка лестничных перил	2 раза в месяц
11	Влажная протирка отопительных приборов	1 раз в месяц
12	Мытье стен	2 раза в год
13	Мытье окон	2 раза в год

Периодичность работ по обслуживанию мусоропроводов

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Уборка мусороприемных камер	5 раз в неделю
2	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
3	Уборка бункеров	2 раза в месяц
4	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
5	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в неделю
6	Удаление мусора из мусороприемных камер	5 раз в неделю
7	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
8	Устранение засора	По мере необходимости

Периодичность работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид работ	Периодичность
----------	-----------	---------------

<i>Холодный период</i>		
1	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада
3	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток
4	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
5	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки по время гололеда
6	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
<i>Теплый период</i>		
7	Подметание дворовой территории (тротуаров, дорог, подходов, остановок и т.д.)	1 раз в сутки
8	Подметание территории (садовые дорожки, детские площадки, корты)	1 раз в двое суток
9	Мойка покрытий	10 дней в сезон (10% территории)
10	Уборка мягких покрытий (газоны)	1 раз в двое суток
11	Поливка газонов	1 раз в двое суток
12	Окапывание деревьев (до 6 лет)	2 раза в сезон
13	Стрижка кустарников	2 раза в сезон
14	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
15	Промывка урн	2 раза в месяц
16	Уборка тех. подполья	1 раз в месяц

"Собственники"

"Управляющая организация"
ООО «МАИ+ЗН»

Директор

_____ / _____ И.Д. Браун

МП

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:**

N п/п	Наименование работ	Периодичность	Стоимость (руб/м2/мес)	Отметка о включении в состав работ
I. Услуги по санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома				
1	Санитарное содержание лестничных клеток и мусоропроводов	В соответствии с Приложением 6, но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда		Обязательно
2	Санитарное содержание придомовой территории, включая содержание зеленых насаждений и дератизацию и дезинсекцию мест общего пользования			Обязательно
II. Услуги по техническому содержанию инженерных коммуникаций и оборудования				
3	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Ежедневно круглосуточно		Обязательно
4	Техническое содержание сантехнического оборудования	Ежедневно круглосуточно		Обязательно
5	Техническое содержание внутридомового электрооборудования и электроизмерительные работы	Ежедневно круглосуточно		Обязательно
6	Техническое содержание конструктивных элементов жилых зданий	Ежедневно круглосуточно		Обязательно
7	Обслуживание общедомовых приборов учета, систем автоматике, насосных станций	Ежедневно круглосуточно		Обязательно
III. Услуги сбора бытовых отходов				
8	Сбор твердых бытовых отходов	В соответствии с договором		Обязательно
IV. Услуги по техническому обслуживанию лифтов				
9	Техническое обслуживание лифтов	Ежедневно круглосуточно		Обязательно
V. Расходы на управление				

10	Расходы по управлению многоквартирным домом, включая паспортное обслуживание и расчетно-кассовое обслуживание		Обязательно
Итого на 1 кв. м общей площади (руб./кв. м в месяц)			
Текущий ремонт мест общего пользования (руб./кв.м общей площади в месяц)			Обязательно

"Собственники"

"Управляющая организация"
ООО «МАИ+ЗН»

Директор

_____ / _____

_____ И.Д. Браун

МП

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении Собственников и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов;
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и 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 выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Управляющей организацией или 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 Управляющей организацией или 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:

- 1) фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений;
- 6) количество проживающих в помещении;

5. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;

- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
 - 4) передача данных контролирующим органам;
 - 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.
- 6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:**
- с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях.
- 7. Срок хранения персональных данных определяется:**
- сроком действия Договора плюс срок исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договор.

"Собственники"

"Управляющая организация"
ООО «МАИ+ЗН»

Директор

_____ / _____

_____ И.Д. Браун

МП