

ДОГОВОР № 19  
управления многоквартирным домом

г. Оха

« 08 » 12 2020

Общество с ограниченной ответственностью "Управа", в лице директора Петровой Елены Евгеньевны, действующей на основании Устава, в дальнейшем «**Управляющая организация**» с одной стороны, и Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома № 36/3 по улице 60 лет СССР, в дальнейшем "**Собственники**", с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от 07.12 2020 г.) о нижеследующем:

### 1 Общие положения

1.1 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2 Договор управления заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом собственники (владельцы) жилых помещений, на основании Протокола решения общего собрания № 1 от 07.12 2020 г., обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, выступают в качестве одной из сторон заключаемого договора.

1.3 Собственник - будущий собственник (собственник) квартиры в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

1.4 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 и жилищного законодательства.

### 2 Предмет договора

2.1 Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2 Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

### 3 Права и обязанности Управляющей организации

#### 3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- обеспечить бесперебойное предоставление коммунальных услуг Собственнику и проживающим вместе с ним лицам по внутридомовым сетям. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется потребителям по прямым договорам заключенным с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных усл. установленных действующим законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
  - 3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.
  - 3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
  - 3.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.
  - 3.1.6. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.
  - 3.1.7. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.
  - 3.1.8. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.10. настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.
  - 3.1.9. Предоставлять Собственникам письменный отчет в объеме и сроки, установленные действующим законодательством о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенном по адресу: [www.upravleniedomami.jimdo.com](http://www.upravleniedomami.jimdo.com), а так же на информационном стенде в подъезде дома с фиксацией факта размещения в акте подписанном собственником (представителем собственника). Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.
  - 3.1.10. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.
- 3.2 Управляющая организация вправе:**
- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.
  - 3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

- 3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.
- 3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации.
- 3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.
- 3.2.6. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 3.2.7. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
- 3.2.8. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 500 рублей за каждый месяц просрочки.
- 3.2.9. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.8 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 3.2.10. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п. 10.1. настоящего Договора.
- 3.2.11. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.
- 3.2.12. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
- 3.2.13. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

#### **4 Права и обязанности Собственника**

##### **4.1. Собственник обязан:**

- 4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.
- 4.1.2. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.10. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

#### **4.2. Собственник имеет право:**

4.2.1. В порядке установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

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

4.2.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.6. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией.

#### **5 Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.**

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2., 5.3 настоящего Договора (в том числе стоимости КРСОИ).

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 1) и действует один год с момента принятия решения и внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

5.3. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора. В случае если, инициированное управляющей организацией общее собрание собственников по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1, ст. 46 ЖК РФ, либо решение не принято, управляющая организация вправе без согласования с собственниками помещений к ранее установленной в Перечне на предыдущий год стоимости работ (услуг) применять индекс в соответствии с методикой расчета (Приложение № 2), при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома. Индексированный размер платы считается утвержденным собственниками.

5.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года:

- по решению общего собрания собственников устанавливается на основании предложений Управляющей организации;

- при отсутствии кворума (непринятии решения) к ранее установленной в Перечне на предыдущий год стоимости работ (услуг) применяется с учетом индексации.

- 5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещений определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.
- 5.6. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.
- 5.7. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.
- 5.8. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.
- 5.9. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.
- 5.10. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчетные периоды.
- 5.11. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе за расчетный месяц, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.
- 5.12. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п. 5.11 настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 5.11 Договора.
- 5.13. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.

## **6 Порядок приемки работ (услуг) по Договору**

- 6.1. Не позднее 10 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
- 6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:
- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;
  - по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – год.
- 6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.
- 6.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:
- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
  - путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

6.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

## 7 Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Ресурсоснабжающей организации (РСО) для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

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

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации (РСО) в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации (РСО) в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации (РСО) и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

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

## 8. Обработка персональных данных

8.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника и является оператором персональных данных.

8.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой Собственникам 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 с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

8.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- статус члена семьи;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

8.4. Собственник помещений дает управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

8.5. При обработке персональных данных собственников в целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника.

8.6. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

8.7. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией на сайте: [www.upravleniedomami.iimdo.com](http://www.upravleniedomami.iimdo.com)

## 9. Ответственность Сторон Договора

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

- 9.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:
- 9.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.
- 9.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
- 9.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.
- 9.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.
- 9.3. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.
- 9.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.
- 9.5. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.
- 9.6. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

## 10. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения в подъезде многоквартирного дома на информационном стенде либо входной двери. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным Собственником помещения в данном Многоквартирном доме;
- е) путем направления на электронную почту (при наличии таких сведений);
- ж) путем размещения сообщения в WhatsApp-группе дома.

10.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.



10.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

## 11. Порядок изменения и расторжения Договора

11.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

## 12. Обстоятельства непреодолимой силы

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть 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, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

12.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

12.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

## 13. Срок действия Договора

13.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом и действует в течение 5 (пять) лет.

13.2. По окончании установленного п. 10.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

## 14. Заключительные положения

14.1. Настоящий Договор и все приложения к нему заключаются в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

14.2. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

14.3. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (5 лет с даты подписания).

14.4. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

14.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

14.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего

имущества Многоквартирного дома и Помещения.

Приложение №2 – Порядок определения цены договора (расчет индексации)

Приложение №3 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности внутридомовых сетей теплоснабжения между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение №3.1 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности внутридомовых сетей электроснабжения между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение №4 – Перечень общего имущества МКД.

Приложение №5 – Форма отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом.

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью «Управа»  
Юридический адрес: 694490 Сахалинская область г. Оха, ул. Блюхера, д.8  
ИНН 6506009129 КПП 650601001 р/с 40702810900320000059  
ПАО «Дальневосточный банк» г. Владивосток БИК 040507705  
Почтовый адрес: 694490 Сахалинская область г. Оха, ул. Блюхера, 8

Директор

Е.Е. Петрова

«Собственники»:

Комитет по управлению муниципальным имуществом  
и экономике МО ГО «Охинский»  
Председатель КУМИиЭ муниципального образования  
городской округ «Охинский»

А.А. Поземский

Собственники согласно бланков решений по вопросам поставленным на голосование на очередном общем собрании собственников МКД, проводимом в форме очно-заочного голосования:

- кв.14 Тернова Мария Ивановна
- кв.15 Большунова Анастасия Михайловна
- кв.17 Желоб Петр Евгеньевич
- кв.6 Туркина А.Ю.
- кв.9 Железов Е.Ю.
- кв.16 Карпичев И.А.
- кв.22 Ковалева И.В.
- кв.23 Семенова О.В.
- кв.11 Воскресенский А.А.
- кв.5 Киринский В.В.
- кв.20 Назаров
- кв.20 Смирнов
- кв.4 Киринский Е.В.



Методика расчета индекса роста тарифа по содержанию и ремонту общего имущества МКД ООО "Управа"

Для расчета применяется:

1. Индекс роста МРОТ - Ифот:

$$\text{Имрот} = \frac{\text{МРОТ утвержденный на конец периода}}{\text{МРОТ утвержденный на начало периода}}$$

Пример:

с 1 января 2019 г. - 11280 рублей  
с 1 января 2020 г. - 12130 рублей

$$\text{Ифот} = \frac{12130}{11280} = 107,54\%$$

2. Индекс роста стоимости топлива - Ит

Расчитывается как среднее между стоимостью дизтоплива и бензина.

$$\text{Ит} = (\text{Идт} + \text{Иб}) / 2$$

где:

$$\text{Идт} - \text{Индекс роста стоимости дизтоплива} = \frac{\text{цена за 1 литр на конец периода}}{\text{цена за 1 литр на начало периода}}$$

$$\text{Иб} - \text{Индекс роста стоимости бензина} = \frac{\text{цена за 1 литр на конец периода}}{\text{цена за 1 литр на начало периода}}$$

Пример:

Стоимость бензина на	01.01.2019 г.	48,6	руб./литр
	01.01.2020 г.	49,65	руб./литр
	$\text{Идт} = 49,65 / 48,6 = 102,2\%$		
Стоимость дизтоплива	01.01.2019 г.	55,7	руб./литр
	01.01.2020 г.	56,2	руб./литр
	$\text{Иб} = 55,70 / 56,2 = 100,9\%$		
	$\text{Ит} = (102,2\% + 100,9\%) / 2 = 101,53\%$		

3. Индекс роста платы за мед.осмотр - Имо :

$$\text{Имо} = \frac{\text{Стоимость мед.осмотра на конец периода}}{\text{Стоимость мед.осмотра на начало периода}}$$

Пример:

Стоимость медосмотра на одного человека	01.01.2019 г.	5886,02	руб./человек
	01.01.2020 г.	6967,15	руб./человек
	$\text{Рост стоимости 1 мед.осмотра Имо} = 6967,5 / 5886,02 = 118,34\%$		

4. Индекс роста цены договора с ОАО "Сахалиноблгаз" (дог.№ 06-02/19 от 28.02.2019г.) на тех.обслуживания ВДГО - Ивдго.

$$\text{Ивдго} = \frac{\text{Стоимость договора на конец периода}}{\text{Стоимость договора на начало периода}}$$

Пример:

Договор на тех.обслуживание ВДГО	01.01.2019 г.	522 958,20
	01.01.2020 г.	532 563,00
	$\text{Ивдго} = 532 563,00 / 522 958,20 = 101,84\%$	

5. Индекс роста цен на коммунальные услуги (Ику).

Определяется как средняя величина между индексами роста цен на тепловую энергию (Итэ), электроэнергию (Иээ), питьевую воду (Ипв).

$$\text{Ику} = \frac{(\text{Итэ} + \text{Иээ} + \text{Ипв})}{3}$$

$$\text{Итэ} = \frac{\text{цена за 1 Гкал на конец периода}}{\text{цена за 1 Гкал на начало периода}}$$

$$\text{Иээ} = \frac{\text{цена за 1 кВт/час на конец периода}}{\text{цена за 1 кВт/час на начало периода}}$$

$$\text{Ипв} = \frac{\text{цена за 1 куб.м на конец периода}}{\text{цена за 1 куб.м на начало периода}}$$

$$\text{Ипв} = \frac{\text{цена за 1 куб.м на конец периода}}{\text{цена за 1 куб.м. на начало периода}}$$

Пример:

Тариф на электроэнергию	01.01.2020 г.	4,24	руб./кВт.ч
	31.12.2020 г.	4,40	руб./кВт.ч
Итэ=	4,40/4,24= 103,77%		
Тариф на тепловую энергию	01.01.2019 г.	1500,63	руб./Гкал
	01.01.2020 г.	1636,41	руб./Гкал
Итэ=	1636,41/1500,63= 109,05%		
Тариф на воду	01.01.2019 г.	54,89	руб./куб.м
	01.01.2020 г.	62,61	руб./куб.м
Итв =	62,61/54,89= 114,06%		

$$\text{Ику} = (103,77\% + 109,05\% + 114,06\%) / 3 = 108,96\%$$

6. Индекс потребительских цен (Ипц) на товары и услуги применяется к стоимости материалов, транспортных расходов (запчасти, тех.обслуживание) учтенных в тарифе на содержание и ремонт МКД.

Размер такого индекса определяется согласно данных Росстата об изменении потребительских цен

Пример: По данным Росстат Ипц на декабрь 2019г, по отношению к декабрю 2018г. - составил 103,1%

\*начало периода - начало периода действия тарифа

\*конец периода - конец периода действия тарифа

## II Расчет индекса роста тарифа (И)

Расчитывается как средняя величина между величиной затрат по каждой статье. В данном расчете учтены все статьи затрат

$$\text{Индекс роста (И)} = \frac{\text{сумма процентов роста по всем статьям}}{\text{количество статей, из которых формируется тариф}}$$

№ п/п	Статьи затрат	год
1	Заработная плата	107,54%
2	Налоги	107,54%
3	Проезд в отпуск	100,00%
4	Командировочные расходы	100,00%
5	Комм.услуги на содержание производственных помещений	108,96%
6	Услуги связи	100,00%
7	Услуги охраны	100,00%
8	Аренда земли, помещения, транспорта	100,00%
9	Медосмотр	118,34%
10	Спецодежда	100,00%
11	СИЗ	100,00%
12	Обучение сотрудников	100,00%
13	Амортизация	100,00%
14	Информационное обслуживание	100,00%
15	Канцелярские расходы	100,00%
16	Расходы на услуги банка, госпошлины, почтовые расходы	100,00%
17	Услуги транспорта	101,53%
18	Материалы	103,10%
19	Транспортные расходы (Запчасти, Т/О транспорта, стоянка)	103,10%
20	Дератизация (Дог.№ 6 от 01.12.2018г.)	100,00%
21	Обследование тех. состояния дымоходов и вентканалов (Дог №2 от 09.0	100,00%
22	ВДО Э/Э (Дог№10 от 01.01.2017г. )	100,00%
23	Тех.обслуживание ВДГО (дог.№ 06-02/19 от 28.02.2019г.)	101,84%
	<b>Всего</b>	<b>2351,95%</b>
	<b>Величина индекса (И)</b>	<b>102,3%</b>

$$\text{И} = \frac{2351,95\%}{23} = 102,3\%$$

- III Индекс применяется к тарифу, действовавшему в истекший период.

$$T(n+1) = T_n * \text{И}$$

где,

T - тариф, руб/кв.м.

n - год на который утвержден тариф

n+1 - год следующий за годом на который был утвержден тариф

Пример:

$$\text{Тариф на 2021 год } T(21) = 32,48 * 102,3\% = 33,23 \text{ руб.}$$

АКТ  
разграничения балансовой принадлежности  
и эксплуатационной ответственности внутридомовых сетей  
электроснабжения

г. Оха

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управа», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Петровой Елены Евгеньевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и с другой стороны «Собственники» жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома № 36/3 по улице 60 лет СССР составили настоящий акт определяющий границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сетей электроснабжения и находящегося на них оборудования.

Внутридомовая система электроснабжения жилого дома № 36/3 по улице 60 лет СССР в г. Оха, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, ОПУ электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от **внешней границы (стены) МКД**, установленной в соответствии с п. 8 Правил содержания общего имущества, **до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также из другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях** находится в эксплуатационной ответственности «Управляющей компании».

**Индивидуальный, общий (квартирный) прибор учета электрической энергии, а также иное электрическое оборудование, расположенное после прибора учета** находится в эксплуатационной ответственности «Потребителя».

СОГЛАСОВАНО:  
«Управляющая компания»  
ООО «Управа»



Петрова Е.Е.

СОГЛАСОВАНО:  
«Собственник»



АКТ  
разграничения балансовой принадлежности  
и эксплуатационной ответственности внутридомовых сетей  
теплоснабжения

г. Оха

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управа», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Петровой Елены Евгеньевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и с другой стороны «Собственники» жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома № 36/3 по улице 60 лет СССР составили настоящий акт определяющий границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности тепловых сетей и находящегося на них оборудования.

Внутридомовая система отопления жилого дома № 36/3 по улице 60 лет СССР в г. Оха, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на инженерных тепловых сетях, находится в эксплуатационной ответственности «Управляющей компании» до ответвлений от стояков тепло и после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в помещении и обогревающих элементов.

Внутридомовое оборудование ответвлений от стояков теплоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в помещении, обогревающие элементы помещения находится в эксплуатационной ответственности «Потребителя».

СОГЛАСОВАНО:  
«Управляющая компания»  
ООО «Управа»

Директор



Петрова Е.Е.

СОГЛАСОВАНО:  
«Собственник»



Перечень общего имущества МКД по адресу: ул. 60 лет СССР, д. 36/3

год постройки	1987
количество этажей	5
количество подъездов	2
количество помещений (жилых/нежилых)	25
Водоснабжение	централизованно
водоотведение	централизованно
Электроснабжение	централизованно
Теплоснабжение	централизованно
Газоснабжение	централизованно
материал стен	блочные
вид кровли	плоская
площадь лестничных клеток / м <sup>2</sup>	
площадь кровли / м <sup>2</sup>	
площадь чердаков / м <sup>2</sup>	
площадь подвалов / м <sup>2</sup>	
площадь нежилых помещений / м <sup>2</sup>	
площадь жилых помещений / м <sup>2</sup>	1535
площадь помещений общего имущества / м <sup>2</sup>	
площадь дворовой территории / м <sup>2</sup>	
общая площадь дома / м <sup>2</sup>	
система теплоснабжения	стояки, регулирующая и запорная арматура, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на инженерных тепловых сетях
система водоснабжения	стояки, регулирующая и запорная арматура, коллективные (общедомовые) приборы учета, внутридомовые трубопроводы, транзитные стояки и ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков
система водоотведения	внутридомовые разводящие трубопроводы, транзитные стояки с тройником до точки присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения
система электроснабжения	вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, ОПУ электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы (стены) МКД



ОТЧЕТ  
о выполнении договора управления МКД, расположенного по адресу г.Оха ул.60 лет СССР д.36/3  
за период с \_\_\_\_\_ 20\_\_ год, по \_\_\_\_\_ 20\_\_ год

г. Оха

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

№ строки	Показатель	Сумма (руб.)
1	Остаток на лицевом счете МКД за содержание жилого помещения на начало года	
2	Начислено на лицевой счет МКД за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	за содержание	
	за управление	
	за текущий ремонт	
	электроэнергия на содержание ОИ	
	воду потребляемую в целях содержания ОИ	
3	Оплачено за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	взысканно по судебным решениям:	
	доходы от аренды общего имущества	
4	Финансовый результат по МКД на конец периода (стр.1 + стр.2 – стр.3)	
5	Фактические расходы управляющей организации по выполнению работ (услуг) по содержанию (акты выполненных работ, сметы, оплата и пр.):	
	в том числе:	
	акт выполненных работ №1,2,3,и пр	
	Сметы № 1,2,3 и пр.	
	оплата за электроэнергию на содержание ОИ	
	оплата за воду потребляемую в целях содержания ОИ	
	и пр	

Директор ООО "Управа" \_\_\_\_\_

Петрова Е.Е.