Приложение № 6
к Протоколу № 1
От «28» сентября 2018 г.

Проект
ДОГОВОРА
управления многоквартирным домом

п. Путевка «28» сентября **2018 г.**

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Мегаполис», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, зарегистрировано в качестве юридического лица в ИФНС России 12.01.2011г. за основным государственным регистрационным номером 1113256000098, в лице директора Позднякова Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Денин Александр Николаевич - собственник (жилого/нежилого) помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу**: Брянская область, Брянский район, п. Путевка, мкр. Мегаполис-парк, д. 8, корпус 1, кв. (пом.)** 9, именуемый в дальнейшем **«Собственник»,** действующие от своего имени и на основании права собственности на вышеуказанное помещение, с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту — Договор), в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: Брянская область, Брянский район, п. Путевка, мкр. Мегаполис-парк, д.8, корпус 1, в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ и на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «28» сентября 20 18 г., о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору, Управляющая организация по заданию Собственника жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (*Приложение №3* к настоящему Договору) в границах эксплуатационной ответственности (*Приложение №2* к настоящему Договору) Собственнику помещения в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в пределах собранных с Собственника денежных средств.
1.2. Настоящий Договор является договором смешанного типа.

2. Общие положения

2.1. Термины, используемые в Договоре:
2.1.1. **Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме** (далее по тексту **- общее имущество**) – это имущество, находящееся во владении и пользовании собственников помещений многоквартирного дома, которое принадлежит им на праве общей собственности, в отношении которого Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы, предусмотренные Договором. Состав общего имущества определен Сторонами договора в *Приложении №1* к настоящему Договору.
2.1.2. **Границы эксплуатационной ответственности** – это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию между общим имуществом и личным (внутриквартирным) имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Границы эксплуатационной ответственности определены в *Приложении №2* к настоящему Договору.
2.1.3. **Содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме** – это выполнение Управляющей организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию состава общего имущества в течение срока действия Договора. Текущий ремонт – это работы, выполняемые Управляющей организацией с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а так же работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества определен Сторонами в *Приложении №3* к настоящему Договору.
2.1.4. **Капитальный ремонт** – это проведение работ по устранению неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме связанных с заменой, и/либо восстановлением 50 и более процентов элементов общего имущества, подлежащего восстановлению.
2.2. Права и обязанности устанавливаются настоящим Договором. В случае не урегулирования правоотношений между Собственником и Управляющей организацией настоящим Договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. В рамках исполнения условий настоящего Договора Управляющая организация обязуется:
3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ.
3.1.2. Самостоятельно осуществлять выбор обслуживающих, , подрядных и прочих организаций, а также заключать с ними договора от имени и за счет Собственника, либо от своего имени и за счет Собственника.
3.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно *Приложению №3 к* настоящему Договору, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров с обслуживающими и подрядными организациями от имени и за счет Собственника.
3.1.4. Обеспечивать организацию начисления, сбора и обработки платежей Собственнику помещения в многоквартирном доме за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, в соответствии законодательством Российской Федерации, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
3.1.5. Производить перерасчет за недопоставку жилищно-коммунальных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3.1.6. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества, определенного в *Приложении №1* настоящего Договора. Обходы и осмотры осуществляются с периодичностью, предусмотренной настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
3.1.7. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственника соответствующих договоров с организациями, оказывающими данные услуги.

3.1.8. Принять и хранить техническую и иную документацию на многоквартирный дом, переданную Собственником, а так же вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
3.1.9. Хранить имеющиеся в Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещения, а также копии документов, являющиеся основанием для пользования гражданами помещениями в многоквартирном доме, переданных Собственником.
3.1.10. Принимать и рассматривать заявления, жалобы и иные обращения Собственника, в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение 30 (тридцати) дней со дня получения письменного обращения от Собственника либо в иной срок, установленный законодательством Российской Федерации, а также письменно информировать Собственника о результатах рассмотрения его обращения.
3.1.11. Выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий. Выдача справок по перепланировки помещения, справок о переносе газового котла и иного газового оборудования, актов по залитою, а также заполнение документов, связанных с регистрацией и снятием с регистрационного учета граждан, осуществляется за счет собственников и не входит стоимость услуг по содержанию жилого помещения, предусмотренную п. 4.2. настоящего Договора.
3.1.12. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятыми по согласованию с Управляющей организацией.
3.1.13. Разместить (раскрыть) на электронном сайте Управляющей организации: http://www.megapolis32.ru/uk информацию об Управляющей организации и обслуживаемом многоквартирном доме в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.
3.1.14. Представлять годовой отчет о выполнении настоящего Договора не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным годом, согласно утвержденной законодательством российской Федерации формы, путем его размещения на информационных досках многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей организации: http://www.megapolis32.ru/uk и иным способом, установленным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.
3.1.15. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей за 10 (десять) календарных дней, путем размещения соответствующей информации на досках объявлений многоквартирного дома, в платежных документах, на официальном сайте Управляющей организации.
3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.
3.1.17. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а так же к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключения электрического тока и других подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 (тридцати) минут с момента поступления заявки по телефону 8 (910) 333-39-78.
3.1.18. Управляющая организация обеспечивает Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации путем размещения указанной информации в форме объявления на информационных досках многоквартирного дома.
3.2. Управляющая организация вправе:
3.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.
3.2.2. Требовать внесения платы с Собственника за потребленные жилищно-коммунальные и прочие услуги, а также в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней), возмещения ущерба, убытков и иных обязательных платежей.
3.2.3. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг, в том числе, но, не ограничиваясь, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений многоквартирного дома с указанием номера квартиры должника.
3.2.4. Обращаться в судебные органы РФ с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные и прочие услуги, а так же заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.
3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.
3.2.6. Требовать от Собственника жилого/нежилого помещения полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации, по вине Собственника и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.
3.2.7. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативно-правовыми актами, настоящим Договором.
3.2.8. В случае необходимости выполнения работ, (кроме работ указанных в *Приложении №3*) для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников, полученных за содержание и текущий ремонт, инвестировать собственные денежные средства в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственником. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) пропорционально площади помещения. Управляющая организация выставляет в платежном документе отдельной стройкой стоимость выполненных работ в соответствии с настоящим пунктом Договора. Собственник о выполнении указанных работ уведомляется путем размещения объявлений на информационных досках многоквартирного дома или путем размещения указанной информации в платежном документе.
3.2.9. Производить обработку персональных данных Собственника и лиц совместно с ними проживающих в соответствии условиями, предусмотренными настоящим Договором.
3.2.10. Предоставлять третьим лицам сведения о Собственнике, содержащие персональные данные, необходимые для их обработки и использования в целях исполнения настоящего Договора, в том числе для расчета, начисления, учета, сбора платы за жилищно-коммунальные и прочие услуги.
3.2.11. Информировать Собственника о предоставлении дополнительных платных услуг в отношении имущества, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома. Оказывать дополнительные платные услуги в отношении имущества, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату согласно тарифов, утвержденных Управляющей организацией.
3.2.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом, путем сдачи в аренду, размещения оборудования, предоставления в пользование с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а так же на иные цели установленные Собственниками, в том числе на возмещение убытков по актам вандализма по деликтным обязательствам.
3.2.13. Устанавливать количество фактически проживающих лиц в помещениях с составлением соответствующих актов. При выявлении лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, но проживающих в нем (в том числе временно), Управляющая

организация производит начисление платы, за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих лиц с соблюдением требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
3.2.14. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения Собственником своих обязательств по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
3.2.15. Оказывать предоставление прочих услуг (в том числе техническое обслуживание замочно-переговорчных устройств, и других услуг, при их наличии) по тарифам, установленным поставщиками данных услуг;
3.2.16. При наличии соответствующих договоров между Управляющей организацией и поставщиками услуг, осуществлять сбор денежных средств с собственников за услуги, оказываемые по ценам (тарифам) применяемыми соответствующими поставщиками услуги, путем включения отдельной строкой в ежемесячный платежный документ по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг;
3.2.17. Информировать Собственников об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов), потребляемых Собственниками, коммунальных услуг, об условиях расчетов с Собственниками за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора, путем размещения информации об этом на информационных досках многоквартирного дома или в платежных документах на оплату жилищно-коммунальных и прочих услуг.
3.3. Собственник обязуется:
3.3.1. Вносить в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные и прочие услуги;
3.3.2. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;
3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, в том числе объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории;
3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;
3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества многоквартирного дома, указанному в *Приложение №*1 к настоящему Договору;
3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать тишину в ночное время с 23.00 час. по 06.00 час., правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленные законодательством Российской Федерации.
3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные;
3.3.8. Переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, в том числе Жилищного кодекса РФ;
3.3.9. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств;
3.3.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;
3.3.11. При временном или длительном отсутствии Собственника предоставлять Управляющей организации информацию (контактные телефоны, адреса) о лицах, имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;
3.3.12. Допускать в согласованные сроки в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-водоснабжения, отведения сточных вод (канализации), для проведения профилактических работ, осмотра инженерного оборудования, а в случае необходимости устранения аварий – в любое время;
3.3.13. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри жилого (нежилого) помещения своими силами и за свой счет либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (нежилое) помещение.
3.3.14. Своевременно уведомлять Управляющую организацию в следующих случаях:
- изменения числа проживающих в течение пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;
- передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- изменений в технических характеристиках помещения в многоквартирном доме, установки приборов учета на предоставляемые коммунальные услуги;
- смены Собственника жилого / нежилого помещения в многоквартирном доме, путем направления в Управляющую организацию документов, устанавливающих право на собственности на жилое/нежилое помещение;
3.3.15. Не производить работы на инженерных сетях многоквартирного дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией;
3.3.16. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирах) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;
3.3.17. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
3.3.18. Не выполнять ремонтные работы в жилом (нежилом) помещении по скрытию общего имущества в многоквартирном доме, в частности инженерных систем.
3.3.19. Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
3.3.20. Не привлекать сторонние организации или физических лиц для проведения работ по ремонту, наладке, монтажу инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу дома и находящегося в помещении Собственника, без согласования с Управляющей организацией;
3.3.21. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.4. Собственник вправе:
3.4.1. Получать услуги по содержанию и ремонту жилья в объеме, предусмотренном настоящим договором.
3.4.2. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате жилищных и прочих услуг по помещению (лично или через своего представителя).
3.4.3. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.
3.4.4. Выступать с инициативой о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, связанным с организацией содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества и иным вопросам в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Созывать ежегодно общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для ознакомления с отчетом Управляющей организации.
3.4.5. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора в соответствии с их полномочиями путем:
- получения от уполномоченных лиц Управляющей организации, а так же на официальном сайте Управляющей организации информации, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещения многоквартирного дома с участием Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома.

4. Размер и порядок оплаты работ и услуг по Договору

4.1. Цена настоящего Договора, определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и прочие услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме и включает в себя:
- плату за содержание жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги;
- плату за прочие услуги, согласно условиям настоящего Договора.
4.2. На момент подписания настоящего Договора размер ежемесячных платежей за содержание жилого (нежилого) помещения за 1 кв.м. составляет – **12 руб. 96 коп.** Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения, установленный настоящим пунктом Договора, не включает расходы, предъявляемые в качестве оплаты коммунальных услуг, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
4.3. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании собственников помещений многоквартирного дома не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.
4.4. Размер платы за все виды услуг в многоквартирном доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых и нежилых помещений. При изменении размера тарифов на жилищно-коммунальные и прочие услуги Управляющая организация извещает Собственников путем указания изменений в платежном документе на оплату жилищно-коммунальных и прочих услуг и на официальном сайте Управляющей организации.
4.5. Размер платы за прочие услуги, оказываемые Собственнику, рассчитывается по тарифам, установленным поставщиками указанных услуг.
4.6. Плата за жилищные и прочие услуги вносится на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией или третьим лицом по поручению Управляющей организации не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платежный документ направляется Собственнику путем опускания в почтовый ящик, установленный в многоквартирном доме.
4.7. При неполучении платежного документа, в установленный Договором срок или неправильном начислении платежей Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
4.8. Собственник обязан оплатить оказанные ему жилищные и прочие услуги согласно платежному документу до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
4.9. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилищные и прочие услуги.
4.10. Собственник оплачивает работы, выполненные в порядке п. 3.2.8. настоящего Договора, в течение 3 (трех) месяцев с момента их предъявления к оплате в платежном документе на оплату жилищные и прочих услуг.

5. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:
5.1.1. За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а так же в соответствии с границами эксплуатационной ответственности, установленными в *Приложении № 2* к настоящему Договору.
5.2. Ответственность Собственника:
5.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищно-коммунальные и прочие услуги, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.
5.2.2. Собственник, причинивший вред общему имуществу в многоквартирном доме, а так же имуществу других Собственников несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.
5.2.3. Собственник, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние внутриквартирных сетей.
5.2.4. Собственник, не обеспечивший допуск уполномоченных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, отведения сточных вод (канализации), для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (в том числе другими собственниками помещений многоквартирного дома, членами их семей и совместно с ними проживающими гражданами).
5.2.5. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника ущерб, причиненный Управляющей организации, вызванный ненадлежащим исполнением Собственником обязанностей по настоящему Договору, а также требований, установленных

законодательством Российской Федерации.
5.2.6. В случае не исполнения Собственником обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях (в границах эксплуатационной ответственности установленной в *Приложении № 2* к настоящему Договору), вследствие чего возникла аварийная ситуация в многоквартирном доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (в том числе другими собственниками помещений многоквартирного дома, членами их семей и совместно с ними проживающими гражданами) ответственность за причиненный ущерб.
5.3. Основания освобождения от ответственности:
5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение обязательств по настоящему Договору;
б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате события чрезвычайного характера, а именно: стихийных природных явлений (землетрясений, наводнений, и т.д.), действий объективных внешних факторов (военные действия, акты органов государственной власти и управления и т.п.), а также других чрезвычайных обстоятельств, подтвержденных в установленном законодательством Российской Федерации порядке, препятствующих надлежащему исполнению обязательств по настоящему Договору;
в) надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по Договору другой Стороной Договора.
5.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу Собственника, если он возник в результате действий, осуществленных по распоряжению Собственника либо виновных действий третьих лиц (вандализм, кража, поджог и.т.д.).
5.3.3. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию жилого (нежилого) помещения, включающего в себя услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в связи с отсутствием финансирования от Собственника или ненадлежащего выполнения Собственником обязательств по настоящему Договору.

6. Конфиденциальность и безопасность персональных данных

6.1. Управляющая организация обязуется с целью исполнения обязательств по настоящему Договору осуществлять обработку персональных данных Собственника в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", включая: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, дату регистрации (снятия с регистрационного учета) и проживания, общую площадь помещения; сведения, содержащиеся в документе, удостоверяющих личность собственника; сведения, содержащиеся в свидетельстве (выписке) о государственной регистрации права собственности или ином документе, подтверждающим право собственности, сведения о количестве лиц, зарегистрированных или проживающих в жилом помещении, номер лицевого счета по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг, сумму к оплате, сведения о задолженности по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг, дату оплаты жилищно-коммунальных и прочих услуг и назначение платежа, соблюдая принципы и правила их обработки;
6.2. При обработке персональных данных Управляющая организация должна обеспечивать точность, достаточность и актуальность персональных данных по отношению к целям их обработки;
6.3. Если Управляющая организация обязана в силу настоящего Договора или закона раскрыть персональные данные третьей стороне, он раскрывает эту информацию только этой стороне и только в той степени, насколько это требует Договор или закон.
6.4. Управляющая организация осуществляет обработку персональных данных Собственника в течение срока действия настоящего Договора и прекращает их обработку в случаях: расторжения настоящего Договора, достижения целей обработки персональных данных, а также утраты необходимости в достижении этих целей.
6.5. Управляющая организация в случае прекращения обработки персональных данных по основаниям, предусмотренным п. 6.4. настоящего Договора, обеспечивает их уничтожение по истечению сроков исковой давности, установленной ст. 196 Гражданского кодекса РФ (3 года).
6.6. Управляющая организация обязана принимать надлежащие правовые, технические и организационные меры по обеспечению безопасности в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в части защиты персональных данных в строгом соответствии со ст. 19 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", включая следующие действия: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.
6.7. Управляющая организация с целью исполнения обязательств по настоящему Договору и действующего законодательства РФ, вправе поручить специализированной организации (в т.ч. ООО «РИРЦ» Брянской области, ИНН 3250075131, 241050, г. Брянск, ул. Дуки, д.78) обработку персональных данных Собственника с использованием средств автоматизации для осуществления расчета, начисления, сбора и обработки платежей Собственника помещения многоквартирного дома за жилищно-коммунальные и прочие услуги, предъявления платежных документов на оплату жилищно-коммунальных и прочих услуг, заполнения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Обработка персональных данных Собственника помещения многоквартирного дома может быть использована данной специализированной организацией лишь в объеме и в целях, для которых они получены, с обязательным соблюдением Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".
6.8. В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Управляющая организация принимает следующие меры по обеспечению безопасности персональных данных при их обработке: определяет угрозы безопасности персональных данных при их обработке в информационной системе персональных данных; применяет организационные и технические меры по обеспечению безопасности персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных, необходимых для выполнения требований к защите персональный данных, исполнение которых обеспечивает установленные Правительством Российской Федерации уровни защищенности персональных данных; применяет прошедшую в установленном порядке процедуру оценки соответствия средств защиты информации; оценивает эффективность принимаемых мер по обеспечению безопасности персональных данных до ввода в эксплуатацию информационной системы персональных данных; осуществляет учет машинных носителей персональных данных; устанавливает правила доступа к персональным данным, обрабатываемым в информационной системе персональных данных, а также обеспечивает регистрацию и учет всех действий, совершаемых с персональными данными в информационной системе персональных данных; обеспечивает обнаружение фактов несанкционированного доступа к персональным данным и принимает меры; восстанавливает персональные данные, модифицированные или уничтоженные вследствие несанкционированного доступа к ним; осуществляет контроль за принимаемыми мерами по обеспечению безопасности персональных данных и уровня защищенности информационных систем персональных данных. восстанавливает персональные данные, модифицированные или уничтоженные вследствие несанкционированного доступа к ним; осуществляет контроль за принимаемыми мерами по обеспечению безопасности персональных данных и уровня защищенности информационных систем персональных данных.

6.9. С целью исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, Собственник, подписав настоящий Договор, подтверждает и дает свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" и настоящим Договором.

7. Срок действия и расторжения настоящего Договора

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с даты, включения многоквартирного дома в реестр лицензий Брянской области и реестр МКД к лицензии Управляющей организации.
7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
7.3. Договор, может быть, расторгнут досрочно:
а) на основании решения суда;
б) на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора;
в) по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
7.4. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан компенсировать Управляющей организации фактические расходы в объеме средств, инвестированных Управляющей организацией в общее имущество, в случаях указанных в п.3.2.10. настоящего Договора.
7.5. Настоящий Договор заключается Управляющей организацией с каждым Собственником жилых/ нежилых помещений в многоквартирном доме в 2 (двух) экземплярах. Настоящий Договор имеет равнозначную юридическую силу, экземпляры такого Договора хранятся у каждой из Сторон.
7.6. В случае, если какие-либо пункты настоящего Договора будут признаны недействительными и не подлежащими исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности, применимости остальных пунктов Договора.
7.7. В случае прекращения у лица права собственности на помещение настоящий Договор в отношении данного лица считается расторгнутым. Новый Собственник становится стороной настоящего Договора с момента, установленного законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий Договор определяет полный объем договоренностей между Управляющей организацией и Собственником.
8.2. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.
8.3. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
8.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся в соответствии с законодательством Российской Федерации по взаимному согласию Сторон и оформляются в письменной форме.
8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.
8.6. Режим работы Управляющей организации: понедельник – четверг с 09:00 до 17:30, пятница с 8:30 до 17:00.
Перерыв с 13:00 до 13:30 выходные дни – суббота, воскресенье.
телефон аварийно-диспетчерской службы 8 (910) 333-39-78.
e-mail: megapolis32.uk@mail.ru
8.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:
8.7.1. *Приложение №1* Состав общего имущества;
8.7.2. *Приложение №2* Границы эксплуатационной ответственности;
8.7.3. *Приложение №3* Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация
ООО УК «Мегаполис»
ИНН 3250521315
КПП 324501001

Отделение № 8605 Сбербанка России г. Брянск

к/с 30101810400000000601
БИК 041501601
р/с 40702810308000003061

Место нахождения: 241519, Брянская обл.
Брянский район, пос. Кузьмино

Проезд 3-й Высокого д.2 пом.4

Директор _____ **С.П. Поздняков**

Собственник:
Денин Александр Николаевич
Паспорт: 15 02 № 583118
Выдан: Брянским РОВД Брян. обл. 08.05.02 г.

Помещения, расположенного по адресу:
Брянская обл., Брянский район, п. Путевка, мкр. Мегаполис-парк д.8 корпус 1 кв. 9

_____ Денин А.Н.
Подпись **ФИО**

Приложение №1
к Договору управления многоквартирным домом
от «28» сентября 2018 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома
по адресу: Брянская область, Брянский район, п. Путевка, мкр. Мегаполис-парк д. 8, корпус 1

1. Общие сведения о многоквартирном доме

№ п/п	Характеристика дома	параметры
1.	Адрес многоквартирного дома	Брянский район, п. Путевка, мкр. Мегаполис-парк, д.8, корпус 1
2.	Инвентарный номер многоквартирного дома	-
3.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при наличии сведений)	-
4.	Год постройки	2017
5.	Год последнего капитального ремонта	-
6.	Количество этажей	2
7.	Наличие подвала, площадь м^2	отсутствует
8.	Наличие цокольного этажа	имеется
9.	Наличие мансарды	отсутствует
10.	Количество квартир, шт.	10
11.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, шт.	0
12.	Строительный объем, м3	10620
13.	Площадь:	
	а) площадь здания (с балконами, лоджиями, шкафами, коридорами и лестничными клетками), м^2	-
	б) площадь жилых помещений (общая площадь квартир), м^2	2563,0
	в) площадь нежилых помещений (не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома), м^2	0
	г) площадь мест общего пользования (площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома), м^2	0
	д) площадь лоджий, балконов, м^2	0
14.	Количество подъездов, лестниц, шт.	0
15.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, м^2	2990,0
16.	Кадастровый номер земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (при наличии сведений)	32:02:02203086:542

2. Технические параметры общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	параметры
1.	Кровля, м^2	Плоская из наплавляемых рулонных материалов в 2 слоя	1041,0
2.	Фасад, м^2	Кирпич, акриловая окраска, керамогранит	1213,46
	в том числе: дворовой, м^2		438,1
	торцевой, м^2		257,16
	лицевой, м^2		518,2
3.	Лестница на кровлю, шт.	Металлическая	1
4.	Цоколь, м^2	Плитка керамогранит	230,0
5.	Отмостка, м^2	Тротуарная плитка	202,0
6.	Вентиляция:	Приточно-вытяжная	имеется
7.	Дымоходы, шт.	Сборный дымоход, размещенный в канале размером 270*270 мм	10
8.	Вентиляционные каналы, шт.	Размещенный во внутренних кирпичных стенах сечением 140*270 мм	20
9.	Электроосвещение:	централизованное	имеется

	а) ВРУ № , № 2 Вводное устройство, шт.	ВРУ 1-11-10 УХЛ4	2
	б) Счетчик однофазный, однотарифный, шт.	CE101R5 145 M6	1
	в) светильник уличный, шт.		12
10.	Холодное водоснабжение:	От гор. Сетей	имеется
	а) счетчик на МОП		1
	б) водопровод , п.м.	D-63, полипропиленовые трубы	69
	в) водопроводный колодец, шт.	ж/б кольца, днище, крышка	1
	г) запорная арматура, шт.	Задвижка, D-50	1
11.	Водоотведение:	централизованное	имеется
	а) Канализационный выпуск (от стены дома до колодца), шт./п.м.	D– 110 мм, пластиковая труба	10/70
	б) Канализационный колодец, шт.	ж/б кольца, днище, крышка	8
12.	Наружный водосток, шт..	Металлический, окрашенный	16
	Выпуски ливневой канализации, шт.		6
	Колодец приема ливневых вод, шт.	ж/б кольца	1
13.	Видеонаблюдение	видеорегистратор наружного наблюдения, шт.	1
		монитор, шт.	1
		IP –камера, купольная уличная, шт. DS-2CD2342WD-I(2,8mm)	2
14.	Земельный участок:		
	а) проезды и площадки, тротуары, $м^2$	Твердое покрытие (тротуарная плитка)	747,12
	б) озеленение, $м^2$	Газон, зеленые насаждения	1003,0
	в) детская площадка, $м^2$	Резиновое покрытие с установленным оборудование: игровой комплекс-1шт., качели одинарные-1шт., песочница – 1шт., качалка-балансир – 1шт., карусель трехместная – 1 шт.	58,8
	г) металлическое ограждение, $м^2$/п.м.	Профлист	456,0/139,2
	д) беседка, шт.	деревянная	2
	е) контейнерная площадка	Огорожена металлическим профилем	имеется

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
от «28» сентября 2018 г.

Границы эксплуатационной ответственности

Границы ответственности Управляющей компании	**Границы ответственности Собственника помещения**
1	2
Центральный трубопровод холодного водоснабжения до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от центрального трубопровода .	Трубопровод холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, сантехническое оборудование в квартире
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением индивидуальных приборов учета), отключающие устройства на квартиру.	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в щитах, включая квартирные электросчетчики.
Выпуск от наружной стены дома до первого канализационного колодца.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от внутренней стены дома, сантехническое оборудование в квартире.
Внутридомовая система газоснабжения, фасадный газопровод с отключающими устройствами, расположенными в местах общего пользования отсутствует.	Внутриквартирный газопровод и внутридомовое газовое оборудование квартир, включая счетчики газа, сигнализатор газа и др.

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
от «28» сентября 2018г.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая стоимость (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1. Работы по содержанию земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:			
Холодный период:			
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	44596.20	1.45
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через три часа во время снегопада		
Посыпка территории песком или противогололедными средствами	1 раз в сутки во время гололеда		
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда		
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада		
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	1 раз в сутки		
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		
Промывка урн	1 раз в месяц		
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
Теплый период:			
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками	1 раз в двое суток	29525.76	0.96
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		
Промывка урн	2 раза в месяц		
Уборка газонов	1 раз в двое суток		
Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток		
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
Выкашивание газонов	По мере необходимости		
2. Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов:			
Вывоз ТБО и утилизация	1 раз в сутки	106723.32	3.47
Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I – IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)	по мере наполнения	307.56	0.01
3. Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций):			
3.1. Работы, выполняемые по надлежащему содержанию крыш:			
Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год	22759.44	0.74
Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования	2 раза в год		
Проверка кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	По мере необходимости		
Проверка и очистка кровли от скопления снега и наледи	По мере необходимости		
Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора,	По мере выявления		

грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод			
Очистка кровли от скопления снега и наледи	По мере необходимости		
3.2. Работы, выполняемые по надлежащему содержанию фасада:			
Выявление нарушений отделки фасадов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений и герметичности наружных водостоков	2 раза в год	9841.92	0.32
4. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
4.1. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения, водоотведения в многоквартирных домах:			
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах);	2 раз в год	28603.08	0.93
Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	2 раза в год		
Контроль состояния элементов канализации, канализационных вытяжек, выпусков дворовой канализации;	2 раза в год		
Проверка исправности, техническое обслуживание оборудования системы холодного водоснабжения;	По мере необходимости		
4.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования			
Техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей;	1 раз в месяц	11994.84	0.39
Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключение;	1 раз в месяц		
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем дымовых и вентиляционных каналов:			
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем дымовых и вентиляционных каналов, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	По договору с специализированной организацией, не реже 3 раза в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона)	2460.48	0.08
Проведение работ по устранению неисправностей вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях;			
6. Управление многоквартирным домом:			
Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными и иными организациями	Постоянно	92268.00	3.00
Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях;			
Прием, хранение и передача технической документации;			
Организация оказания услуг и выполнения работ;			
Снимать ежемесячно показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в			

журнал учета показаний;			
Проводить проверки состояния приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;			
Организация и осуществление расчетов за услуги и работы;			
Контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, регистрация и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений;			
Заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, (при наличии), газоснабжение (при наличии), теплоснабжение (при наличии), отведение сточных вод;			
Взыскание задолженности с Собственников за жилищно-коммунальные и прочие услуги;			
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме			
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом; иные функции			
7. Работы по ликвидации аварийных ситуаций:			
Прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;	круглосуточно	17838.48	0.58
Устранение аварийных ситуаций на системах водоснабжения, системах канализации, системах энергоснабжения **НЕМЕДЛЕННО** после получения заявки.	По мере поступления		
8. Прочие расходы:			
Услуги, оказываемые по обработке, сбору и начислению платеже, регистрационный учет населения (ООО «РИРЦ» Брянской области)	ежемесячно	24912.36	0.81
Налог по УСН	1 раз в год	6766.32	0.22
	Итого:	**398597.76**	**12.96**

*В размер платы по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме 12 руб. 96 коп. на 1 м.кв. не включены расходы по предоставлению коммунальных услуг, потребляемых при использовании и содержании общего имущества многоквартирного доме. Предоставление и расчет размера платы за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного доме, осуществляется в соответствии с требованиями, предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативно правовыми актами Российской Федерации.