**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

 **по адресу : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

ст. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019г.

 Общество с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании устава, с одной стороны, и собственники жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ**

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Постановлениях Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 и от 13.08.2006г. № 491.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Управляющая организация, определившаяся в результате проведения открытого конкурса, для возмездного управления многоквартирными жилыми домами, расположенным по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №3 к настоящему Договору.

2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома;

2.3.2. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме;

2.3.3. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, капитальный ремонт и наем, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

2.3.4. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;

2.3.5. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;

2.3.6. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;

2.3.7. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;

2.3.8. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

2.3.9. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

 **3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в состоянии, обеспечивающем:

соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, муниципального и иного имущества;доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;

соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

освещение помещений общего пользования;

обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. Предоставлять Собственнику на законных основаниях пользующимся помещением(ями) коммунальные услуги:

электроснабжение;

холодное водоснабжение;

а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.1.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении № 1к настоящему Договору. Производство текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства.

3.1.5. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему ремонту конструкций;

акты осмотра, электрического, и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

3.1.6. При проведении работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.7. Предупреждать Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома.

3.1.10. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.11. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома организовывать проведение работ капитального характера.

3.1.12. Представлять по требованию Собственников (представителя Собственников) документы по расходованию средств на содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.1.134. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.14. Организовывать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов Собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.

3.1.15. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Собственников, Пользователей помещениями дома в -дневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, Пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

3.1.16. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

3.1.17. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за \_\_ дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем размещения информации на информационном стенде в многоквартирном доме.

3.1.18. В течение \_\_ дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения Собственника и иных пользователей помещениями дома информацию об Управляющей организации, организациях занимающихся обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, об органах уполномоченных осуществлять контроль деятельности Управляющей организации путем размещения информации на информационных стендах дома.

3.1.19 При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых коммунальных услуг Собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесения им убытков по вине Управляющей организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, возмещать нанесенные убытки Собственникам помещений, лицам пользующимся помещениями дома. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Устранять за свой счет выявленные в результате проверок дефекты при проведении работ по текущему содержанию.

3.1.20. По обращению Собственников, Пользователей помещениями многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений дома.

3.1.21. Совместно с уполномоченными органом местного самоуправления лицами участвовать в:

осмотрах;

приемке завершенных работ по текущему и капитальному ремонту общедомовых конструкций;

подведении итогов и анализе качества деятельности Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций в рамках настоящего Договора;

установлении размеров снижения платежей за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, возмещения Собственникам, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесенных им убытков.

3.1.22. Производить начисление платежей, установленных в п.4 Договора, обеспечивая выставление счета-извещения в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Начислять плату за наём муниципальных жилых помещений.

3.1.23. Производить сбор платежей с населения за жилищно-коммунальные услуги, в том числе плату за наём.

3.1.24. Перечислять средства собранные с населения за наём муниципальных жилых помещений в соответствующий местный бюджет по указанным ниже реквизитам; ежемесячно до \_\_ числа месяца следующего за расчетным, предоставлять администратору платежа информацию по муниципальным жилым помещениям о суммах начислений за наем с учетом льгот по оплате, фактически собранной платы, перечисленной суммы средств в соответствующий местный бюджет и задолженности населения по плате за наем. Получатель вышеназванных средств – администратор поступлений в соответствующий местный бюджет платы за наем муниципального жилищного фонда.

3.1.25. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности;

3.1.26. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

 **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных Пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника, нанимателя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения собственника, нанимателя помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.2.4.

3.2.6. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований, установленных п.3.3.14. Договора.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.9. При обоснованной необходимости требовать от Собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей организации причинам.

**3.3. Собственники обязуются:**

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. 0беспечивать сохранность жилого помещения.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.3.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги.

3.3.6. В -дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:

о датах начала, прекращения, условиях:

сдачи в поднаем, аренду помещений дома;

вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение;

разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;

пофамильные сведения по: поднанимателям, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;

о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

3.3.7. За счет собственных средств в  \_\_\_ дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений, общего имущества дома.

3.3.8. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

осмотра приборов учета и контроля;

осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома;а при аварийных ситуациях – в любое время.

3.3.9. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более   суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.10. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.3.11. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями дома.

3..3.12. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.14. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационное требования в том числе:

соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;

соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;

не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время (с 23-00 до 6-00) по местному времени, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

соблюдать правила содержания домашних животных;

другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;

не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;

самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;

не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;

при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома.

3.3.15. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

3.3.16. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора, а также оплачивать разницу между платой нанимателя и полной стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.17.При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;

рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;

3.3.19. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

**3.4. Собственники вправе:**

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением.

3.4.4. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику при условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг.

3.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

3.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно- правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

3.4.7. Собственник или иные пользователи помещениями дома вправе по своему выбору оплачивать услуги:

наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим Договором;

вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

**4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

4.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

коммунальные услуги;

содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

4.2. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается Администрацией \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ района по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за 1 кв. м. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии тс действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.4. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставляемом Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца следующего за истекшим. В выставляемом счете-извещении указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5. Срок внесения платежей – до 10  числа месяца, следующего за истекшим.

4.6. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате услуг меры социальной поддержки, размер платы за услуги уменьшается Управляющей организацией на величину соответствующих мер социальной поддержки.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за:

содержание и текущий ремонт общего имущества;

капитальный ремонт.

4.9. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. Если размер платы за услуги, вносимый нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, оставшаяся часть платы вносится наймодателем в согласованном с Управляющей организацией порядке.

4.11. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

4.12. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.14. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее \_\_ дней со дня выставления счета.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.16. Все поступающие Управляющей организации денежные средства зачисляются на раздельные субсчета и используются строго по назначению.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника (Нанимателей) является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

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

5.4. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника (ов) из-за неправомерных действий третьих лиц.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**
	1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 год и вступает в юридическую силу **с**  **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_ г.**

6.2. Настоящий Договор считается ежегодно продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Управляющая организация приступает к выполнению договора не позднее, чем за 30 (тридцать) дней с момента его подписания Сторонами или с даты, указанной в договоре управления.

6.4. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

* 1. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками (Нанимателями) решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники (Наниматели) обязаны компенсировать фактически произведённые Управляющей организацией затраты, а также средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество.

**7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации в соответствии с правилами подсудности.

**8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

8.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

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

**9.ПРИЛОЖЕНИЯ**

9.1. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1 Перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

2. Приложение № 2 Положение об обработке и защите персональных данных

3. Приложение № 3 Характеристика и состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме.

4. Приложения №4 Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

1**0. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Приложение № 1

К договору № \_\_\_

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

|  |
| --- |
| Многоквартирный жилой дом по адресу:  |
| Общая площадь жилых и нежилых помещений: |  | кв.м |  |
| **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** | **Годовая плата (рублей)** | **Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)** |
| **Раздел 1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колон и столбов, перекрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** |
| 1.1 | Обследование технического состояния МКД с составлением акта общего весеннего осмотра и иных документов, содержащих сведении о выявленных дефектах в отношении:- всех видов фундаментов;- подвала;- стен, перекрытий и покрытий;- колон и столбов; |  |  |  |
|  | - блок перекрытий;- крыш;- лестниц;- фасадов и перегородок;-внутренней отделки стен;- полов;- дверных и оконных заполнений | 2 раз в год |  | 0,24 |
| 1.2 | Обследование технического состояния МКД с составлением паспорта готовности МКД к эксплуатации в осеннее-зимний период в отношении:- всех видов фундаментов;- подвала;- стен, перекрытий и покрытий;- колон и столбов;- блок перекрытий;- крыш;- лестниц;- фасадов и перегородок;-внутренней отделки стен;- полов;- дверных и оконных заполнений | 2 раз в год до начала отопительного сезона  |  | 0,24 |
|  1.3 | Работы, выполняемые в подвальных помещений | 2 раз в год |  |  0,24 |
| 1.4  | Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи |  по необходимости |  | 0,18 |
| 1.5 | Очистка крыш от сосулек и наледи | по необходимости |  | 0,12 |
| 1.6 | Мелкий ремонт кровли | по заявке жителей |  | 0,39 |
| 1.7 | Уборка чердачных помещений | отсутствует |  | 0,00 |
| 1.8 | Замена пружин, доводчиков дверей | по заявке жителей |  | 0,26 |
| 1.9 | Заполнение дверных и оконных проемов | по необходимости  |  |  0,15 |
| 1.10 | Проверка исправности и мелкий ремонт слуховых окон, выходов на кровлю |  2 раз в год |   |  0,21 |
| 1.11. | Смена вентиляционной решетки | по необходимости  |  | 0,13 |
| **2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** |
|
| 2.1 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:- осмотр внутриквартирных устройств системы отопления с устранением незначительных неисправностей; | по необходимости |  | 0,55 |
|  | - регулировка и наладка системы отопления (спуск воздуха);- регулировка кранов, вентилей и задвижек;- крепление труб центрального отопления;- смена кранов;- ремонт кранов регулировки у радиаторных блоков;- очистка воздухосборников;- слив воды и наполнение водой системы отопления;- мелкий ремонт изоляции. |  |  |  |
| 2.2 | Осмотр устройств центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях с устранением незначительных неисправностей | 2 раз в год |  | 0,23 |
| 2.3 | Проверка работоспособности запорной арматуры (ревизия теплового узла) | 2 раз в году |  | 0,06 |
| 2.4 | Промывка и испытание трубопровода системы ЦО | 2 раз в году |  | 0,64 |
| 2.5 | Консервация и расконсервация системы центрального отопления | 2 раза в год |  | 0,11 |
|  2.6 | Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: |   |   |   |
|  | 1. Осмотр системы холодного водоснабжения с устранением незначительных неисправностей  |  2 раз в год |  | 0,24  |
|  |  2. Ремонт кранов, вентилей, задвижек без снятия с места, временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках, притирка запорной арматуры без снятия с места. | по необходимости |  | 0,21 |
|  | 3. Осмотр системы канализации с устранением незначительных неисправностей | 3 раз в год |  | 0,25 |
|  | 4. Прочистка канализационных лежаков с помощью троса, устранение засоров, временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках, продувка канализационных труб. | по необходимости |  | 1,18 |
| 2.7 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио-и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: |  |  |  |
|   | 1. Осмотр системы электроснабжения и электротехнических устройств с устранением незначительных неисправностей, обслуживание ВРУ и РЩ | 2 раз в год  |   |  0,41 |
|   | 2. Замена перегоревших электроламп, смена или ремонт выключателей, розеток, укрепление платформ, смена деталей для крепления светильников и проводов, смена стенного или потолочного патрона |  по необходимости |   | 0,4 |
|  | 3. Изготовление энергетического паспорта | 1 раз в 3 года |  | 0,24 |
| 2.8 | Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы вентиляции в многоквартирных домах: |  |  |  |
|   | 1. Осмотр системы вентиляции с установлением незначительных неисправностей; | 1 раз в год  |  | 0,22  |
|   | 2. Устранение неплотностей в вентиляционных каналах, устранение засоров, замена дефектных вытяжных решеток и их креплений; | по необходимости  |  | 0,12  |
|   | 3. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах; | 3 раза в год |  |  0,75 |
|  | 4. Проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов; | 3 раза в год |  | 0,17 |
|  | 5. Проверка подвалов на загазованность. | 3 раза в месяц |  | 0,37 |
|   | 1. Испытания на прочность и плотность (гидравлическое испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления |   |   |   |
|  2.9 | Осмотр и проверка работоспособности системы газоснабжения и отдельных ее элементов (запорная арматура) в местах общего пользования. | 1 раз в год |  |  0,12 |
| **3.Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** |
| 3.1. | Санитарное содержание помещений общего пользования: |   |  |  |
|   | 1. Сухая и влажная уборка лестничных клеток, площадок, коридоров (м.кв.)  | 2 раз в неделю  |  | 0,64  |
|  | 2. Мытье подоконников, перил, парапетов лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, дверных полотен, дверных ручек, плафонов и др.; | 2 раз в неделю  |  | 0,22 |
|  | 3. Мытье окон; | 2 раз в неделю  |  | 0,15 |
|  | 4. Дератизация и дезинсекция подвала (кв.м.) | 1 раз в год |  | 0,17 |
| 3.2. | Уборка придомовой территории в теплый, период года, в том числе:- подметание крыльца и площадки перед входом в подъезд (м.кв.);- подметание и уборка придомовой территории;- очистка урн;- уборка контейнерной площадки;- уборка случайного мусора на территории МКД. |  1 раз в неделю |  | 0,76 |
|   | 1. промывка и дезинфекция мусорного контейнера и контейнерной площадки в летний период; | 2 раза в год  |  | 0,11 |
|  | 2. выкашивание травы. | по заявке жителей |  | 0,21 |
|  3.3 | Уборка придомовой территории в холодный, период года, в том числе: |   |   |   |
|   | - подметание крыльца и площадки перед входом в подъезд (м.кв.);- уборка случайного мусора на территории МКД;- подметание территории, свободной от снежного покрова;- очистка урн;- уборка контейнерной площадки. | 1 раз в неделю |  | 0,59 |
|  | 1.очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной свыше 5 см., сгребание листвы с уборной в мусорные пакеты, посыпка территории песком. | по необходимости |  | 0,26 |
|  | 2. сдвигание свежевыпавшего снега и чистка территории от снега | после снегопада |  | 0,11 |
| 3.4 | Вывоз ТКО | По мере накопления (начисляется отдельно по фактическому объему) |  |  |
| 3.5 | Вывоз КГМ | цена расчетная |  |  |
| 3.6 | Окраска контейнера и скамеек | 1 раз в год |  | 0,21 |
| 3.7 | Осмотр и обеспечение требований пожарной безопасности | 1 раз в год |  | 0,18 |
| 3.8 | Аварийно-диспетчерское обслуживание | круглосуточно |  | 1,03 |
| 3.9 | Услуги по управлению МКД | в течении действия договора |  | 2,33 |
|  | **Тариф** |  |  | **15,4** |
|  |  |  |  |  |

Приложение № 2

К договору № \_\_\_

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г

.

Положение

об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации», Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», «Положением об особенностях обработки персональных данных, «Об утверждении требований к защите персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 01.11.2012г. N 1119, и иными нормативными актами в области защиты персональных данных, действующими на территории Российской Федерации.

1.2. Основные понятия, используемые в Положении:

- управляющая компания - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом, заключённого с клиентом;

- клиент - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, субъект персональных данных;

 - услуги управляющей компании - действия управляющей компании по оказанию услуг и выполнению работ по управлению, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности;

- персональные данные - информация, сохраненная в любом формате относящаяся к определенному или определяемому на основании такой информации физическому лицу (субъекту персональных данных), которая сама по себе или в сочетании с другой информацией, имеющейся в распоряжении управляющей компании, позволяет идентифицировать личность Клиента;

 - обработка персональных данных - действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных;

- распространение персональных данных - действия) направленные на передачу персональных данных определенному кругу лиц (передача персональных данных) или на ознакомление с персональными данными неограниченного круга лиц, в том числе обнародование персональных данных в средствах массовой информации, размещение в информационно-телекоммуникационных сетях или предоставление доступа к персональным данным каким-либо иным способом;

- использование персональных данных - действия (операции) с персональными данными, совершаемые оператором в целях принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении субъекта персональных данных или других лиц либо иным образом затрагивающих права и свободы субъекта персональных данных или других лиц;

- конфиденциальность персональных данных - обязательное для соблюдения оператором или иным получившим доступ к персональным данным лицом требование не допускать их распространение без согласия субъекта персональных данных или наличия иного законного основания.

1.3. Настоящее Положение устанавливает порядок обработки персональных данных Клиентов, для которых Управляющая компания осуществляет весь спектр услуг по договору управления или по договору оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества.

1.4. Настоящее Положение обязательно к исполнению всеми сотрудниками Управляющей компании, описывает основные цели, принципы обработки и требования к безопасности персональных данных в Управляющей компании.

1.5. Настоящее Положение разработано с целью защиты прав и свобод человека и гражданина при обработке его персональных данных.

1.6. Персональные данные обрабатываются в целях исполнения договора по предоставлению услуг по договору, одной из сторон которого является Клиент. Управляющая компания собирает данные только в объеме, необходимом для достижения указанной в пункте 1.5. настоящего Положения цели.

1.7. Обеспечение безопасности и конфиденциальности персональных данных является одним из приоритетных направлений в деятельности Управляющей компании.

2. Принципы и цели обработки. Состав персональных данных

2.1. Обработка персональных данных Управляющей компанией осуществляется на основе принципов:

– обработка персональных данных Клиентов осуществляется исключительно для обеспечения соблюдения федеральных законов и иных нормативных правовых актов, соответствия целям, заранее определенным и заявленным при сборе персональных данных;

– объем и содержание обрабатываемых персональных данных субъектов, способы обработки персональных данных соответствуют требованиям федерального законодательства, а также другим нормативным актам и целям обработки персональных данных. Не допускается обработка персональных данных, избыточных по отношению к целям, заявленным при сборе персональных данных;

– персональные данные Управляющая компания получает только у самого Клиента;

– при обработке персональных данных обеспечивается точность персональных данных, их достаточность, а в необходимых случаях актуальность по отношению к целям обработки персональных данных.

Управляющей компанией принимаются необходимые меры по уничтожению (удалению) либо уточнению неполных или неточных данных.

2.2. Обработка персональных данных субъектов персональных данных проводится Управляющей компанией с целью исполнения договорных и иных гражданско-правовых отношений при осуществлении Управляющей компанией хозяйственной деятельности, повышения оперативности и качества обслуживания Клиентов.

2.3. Управляющей компанией обрабатываются следующие категории персональных данных:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);

- паспортные данные;

- адрес регистрации;

- адрес места жительства;

- семейное положение;

- статус члена семьи;

- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;

- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестра 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.

3. Условия обработки

3.1. Порядок работы с персональными данными Клиентов в Управляющей компании регламентирован действующим законодательством Российской Федерации, внутренними документами Управляющей компании и осуществляется с соблюдением строго определенных правил и условий.

3.2. Обработка персональных данных в Управляющей компании осуществляется путем сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, передачи (предоставления, доступа), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных исключительно для обеспечения соблюдения федерального законодательства и иных нормативных правовых актов, соответствия целям, заранее определенным и заявленным при сборе персональных данных, учета результатов выполнения договорных и иных гражданско-правовых обязательств с субъектом персональных данных. При этом используется смешанный (автоматизированный и неавтоматизированный) способ обработки персональных данных.

3.3. Согласие на обработку персональных данных не требуется, поскольку обработка персональных данных осуществляется в целях исполнения договора, одной из сторон которого является субъект персональных данных – Клиент. Передача персональных данных третьим лицам осуществляется только в соответствии с действующим законодательством, в том числе с использованием защищенных телекоммуникационных каналов связи.

3.4. Управляющая компания не осуществляет трансграничную передачу персональных данных Клиентов.

3.5. Сроки хранения документов, содержащих персональные данные субъектов, определяются в соответствии со сроком действия договора с субъектом персональных данных, Федеральным законом РФ «Об архивном деле в Российской Федерации» № 125-ФЗ от 22.10.2004 г., сроком исковой давности, а также иными требованиями законодательства РФ. По истечении сроков хранения таких документов они подлежат уничтожению.

3.6. С целью защиты персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления, распространения, а также от иных неправомерных действий с ними Управляющей компанией применяются организационные и технические меры.

3..7. Директор утверждает перечень сотрудников Управляющей организации, имеющих доступ к персональным данным Клиентов.

3.8. Персональные данные на бумажных носителях хранятся в служебных помещениях Управляющей компании в условиях, исключающих ознакомление лиц, не имеющих допуска к работе с персональными данными Клиента. Вынос персональных данных за пределы служебных помещений, а равно их передача третьим лицам запрещена.

3.9. Персональные данные Клиентов хранятся в электронном виде в локальной компьютерной сети Управляющей компании, в электронных папках и файлах в персональных компьютерах сотрудников, допущенных к обработке персональных данных Клиентов и защищенных индивидуальным паролем. Передача, а равно разглашение пароля доступа к персональному компьютеру сотрудника управляющей компании не допускается.

4. Основные мероприятия по обеспечению безопасности обработки персональных данных

4.1 . Управляющая компания обязана при обработке персональных данных Клиентов принимать необходимые организационные и технические меры для защиты персональных данных от несанкционированного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий

 4.2. Для эффективной защиты персональных данных Клиентов необходимо:

4.2.1. соблюдать порядок получения, учета и хранения персональных данных Клиентов;

4.2.2. применять технические средства охраны, сигнализации;

4.2.З. заключить со всеми сотрудниками, связанными с получением, обработкой и защитой персональных данных Клиента, Соглашение о неразглашении персональных данных Клиента;

4.2.4. привлекать к дисциплинарной ответственности сотрудников, виновных в нарушении норм, регулирующих получение, обработку и защиту персональных данных Клиента.

4.3. Допуск к персональным данным Клиентов сотрудников Управляющей компании, не имеющих надлежащим образом оформленного доступа, запрещается.

4.4. Документы, содержащие персональные данные Клиентов, хранятся в помещениях Управляющей компании, обеспечивающих защиту от несанкционированного доступа.

4.5. Защита доступа к электронным базам данных, содержащим персональные данные Клиентов, обеспечивается:

- использованием лицензионных программных продуктов, предотвращающих несанкционированный доступ третьих лиц к персональным данным Клиентов;

- системой паролей. Пароли устанавливаются системным администратором и сообщаются индивидуально сотрудникам, имеющим доступ к персональным данным Клиентов.

4.6. Копировать и делать выписки персональных данных Клиента разрешается исключительно в служебных целях с письменного разрешения руководителя

5. Порядок предоставления информации, содержащей персональные данные

5.1. При обращении субъекта персональных данных (владельца этих данных или его законного представителя) или получении запроса Управляющая компания безвозмездно предоставляет в течение 30 дней с даты получения запроса или обращения персональные данные, относящиеся к субъекту персональных данных, в доступной форме, исключающей предоставление персональных данных, относящихся к другим субъектам персональных данных.

5.2. Сторонние организации имеют право доступа к персональным данным субъектов персональных данных только, если они наделены необходимыми полномочиями в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо на основании договоров с Управляющей компанией, заключенных в связи с требованиями законодательства Российской Федерации.

Основанием для сотрудника Управляющей компании в целях предоставления информации о персональных данных субъектов служит резолюция директора организации на соответствующем запросе либо факт подписания соглашения (договора) об информационном обмене.

В соглашение (договор) об информационном обмене включается условие о неразглашении сведений, составляющих персональные данные субъектов, а также служебной информации, ставшей известной в ходе выполнения работ, если для их выполнения предусмотрено использование таких сведений.

5.3. При передаче персональных данных субъектов Управляющая компания и уполномоченные им должностные лица соблюдают следующие требования:

– не сообщают персональные данные третьей стороне без письменного согласия субъекта, за исключением случаев, когда это необходимо в целях предупреждения угрозы жизни и здоровью субъекта, а также в случаях, установленных федеральным законодательством;

– предупреждают лиц, получающих персональные данные, о том, что эти данные могут быть использованы только в целях, для которых они сообщены, и требуют от этих лиц подтверждения соблюдения этого условия, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством;

– не отвечают на вопросы, связанные с предоставлением персональной информации, любым третьим лицам без законных оснований (письменного запроса);

– ведут учет передачи персональных данных субъектов по поступившим в Компанию запросам субъектов.

6. Обязанности управляющей компании

 6.1. Управляющая компания обязана:

6.1.1. Осуществлять обработку персональных данных Клиентов исключительно в целях оказания законных услуг Клиентам.

6.1.2. Получать персональные данные Клиента непосредственно у него самого. Если персональные данные Клиента возможно получить только у третьей стороны, то Клиент должен быть уведомлен об этом заранее и от него должно быть получено письменное согласие. Сотрудники Управляющей компании должны сообщить Клиентам о целях предполагаемых источниках и способах получения персональных данных, а также о характере подлежащих получению персональных данных и последствиях отказа клиента дать письменное согласие на их получение.

 6.1.3. Не получать и не обрабатывать персональные данные Клиента о его расовой, национальной принадлежности, политических взглядах, религиозных или философских убеждениях, состоянии здоровья, интимной жизни, за исключением случаев, предусмотренных законом.

6.1.4. Предоставлять доступ к своим персональным данным Клиенту или его законному представителю при обращении либо при получении запроса, содержащего номер основного документа, удостоверяющего личность Клиента или его законного представителя, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе и собственноручную подпись Клиента или его законного представителя. Запрос может быть направлен в электронной форме и подписан электронной цифровой подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сведения о наличии персональных данных должны быть предоставлены Клиенту в доступной форме и в них не должны содержаться персональные данные, относящиеся к другим субъектам персональных данных.

 6.1.5. Ограничить право Клиента на доступ к своим персональным данным, если предоставление персональных данных нарушает конституционные права и свободы других лиц.

6.1.6. Обеспечить хранение и защиту персональных данных Клиента от неправомерного их использования или утраты.

6.1.7. В случае выявления недостоверных персональных данных или неправомерных действий с ними оператора при обращении или по запросу субъекта персональных данных или его законного представителя либо уполномоченного органа по защите прав субъектов персональных данных оператор обязал осуществить блокирование персональных данных, относящихся к соответствующему субъекту персональных данных, с момента такого обращения или получения такого запроса на период проверки.

6.1.8. В случае подтверждения факта недостоверности персональных данных оператор на основании документов, представленных субъектом персональных данных или его законным представителем либо уполномоченным органом по защите прав субъектов персональных данных, или иных необходимых документов обязан уточнить персональные данные и снять их блокирование.

6.1.9. В случае выявления неправомерных действий с персональными данными оператор в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты такого выявления, обязан устранить допущенные нарушения. В случае невозможности устранения допущенных нарушений оператор в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты выявления неправомерности действий с персональными данными, обязан уничтожить персональные данные. Об устранении допущенных нарушений или об уничтожении персональных данных оператор обязан уведомить субъекта персональных данных или его законного представителя, а в случае, если обращение или запрос были направлены уполномоченным органом по защите прав субъектов персональных данных, также указанный орган.

6.1.10. В случае достижения цели обработки персональных данных оператор обязан незамедлительно прекратить обработку персональных данных и уничтожить соответствующие персональные данные в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты достижения цели обработки персональных данных, если иное не предусмотрено федеральными законами, и уведомить об этом субъекта персональных данных или его законного представителя, а в случае, если обращение или запрос были направлены уполномоченным органом по защите прав субъектов персональных данных, также указанный орган.

7. Права Клиента

7.1. Клиент имеет право на:

- доступ к информации о самом себе, в том числе содержащей информацию подтверждения факта обработки персональных данных, а также цель такой обработки; способы обработки персональных данных, применяемые управляющей компанией; сведения о лицах, которые имеют доступ к персональным данным или которым может быть предоставлен такой доступ; перечень обрабатываемых персональных данных и источник их получения, сроки обработки персональных данных, в том числе сроки их хранения; сведения о том, какие юридические последствия для Клиента может повлечь за собой обработка его персональных данных ;

- определение форм и способов обработки его персональных данных;

 - ограничение способов и форм обработки персональных данных;

- запрет на распространение персональных данных без его согласия;

 - изменение, уточнение, уничтожение информации о самом себе;

 - обжалование неправомерных действий или бездействий по обработке персональных данных и соответствующую компенсацию в судебном порядке;

- иные права предусмотренные Законом.

8. Конфиденциальность персональных данных Клиентов

8.1. Сведения о персональных данных Клиентов, являются конфиденциальными.

 8.2. Управляющая компания обеспечивает конфиденциальность персональных данных и обязана не допускать их распространения третьим лицом без согласия Клиентов либо наличия иного законного основания.

 8.3. Лица, имеющие доступ к персональным данным Клиентов, обязаны соблюдать режим конфиденциальности, они должны быть предупреждены о необходимости соблюдения режима секретности. В связи с режимом конфиденциальности информации персонального характера должны предусматриваться соответствующие меры безопасности для защиты данных от случайного или несанкционированного уничтожения, от случайной утраты, от несанкционированного доступа к ним, изменения или распространения.

 8.4. Все меры конфиденциальности при сборе, обработке и хранении персональных данных Клиентов распространяются на все носители информации, как на бумажные, так и на автоматизированные.

 8.5. Режим конфиденциальности персональных данных снимается в случае обезличивания или включения их в общедоступные источники персональных данных, если иное не определено законом.

9. Ответственность за нарушение требований, регулирующих получение, обработку и хранение персональных данных.

9.1. Должностные лица Управляющей компании, обрабатывающие персональные данные, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за нарушение режима защиты, обработки и порядка использования этой информации.

9.2. Лица, виновные в нарушении норм, регулирующих получение, обработку и защиту персональных данных, несут дисциплинарную, гражданско-правовую, административную или уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящее Положение вступает в силу с момента ее утверждения генеральным директором Управляющей компании.

10.2. Настоящее Положение подлежит корректировке в случае изменения законодательства Российской Федерации, регулирующих органов в области защиты персональных данных, внутренних документов Управляющей компании в области защиты конфиденциальной информации. При внесении изменений в заголовке Положения указывается номер версии и дата последнего обновления редакции. Новая редакция Положения вступает в силу с момента ее утверждения генеральным директором Управляющей компании и размещения на сайте Управляющей компании.

10.3. В случае изменения законодательства Российской Федерации в области защиты персональных данных, нормы Положения, противоречащие законодательству, не применяются до приведения их в соответствие.

 Приложение № 3

 к договору от « » 2019г. №

1. **Состав общего имущества**

1.1. Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме согласно техническому паспорту БТИ, в том числе:

* Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
* Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила);
* Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
* Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

При отсутствии государственного кадастрового плана уборка земельного участка производится в пределах границ, указанных на прилагаемой схеме.

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

1.3.  В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (находящихся в местах общего пользования), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.4. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, водно-распределительных устройств, аппаратуры защиты,  контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически  запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:**

* По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
* На системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
* На системе канализации – плоскость раструба канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
* На системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажных щитах. Квартирный электросчётчик  и автоматический выключатель не принадлежат к общему имуществу.