

Договор № 20
управления многоквартирным домом
по адресу: г.Нижнеудинск, ул. Кашика, д. 61

г.Нижнеудинск

« 12 » 05 2025 года

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Иркутская область, г.Нижнеудинск, улица Кашика, дом № 61, в лице председателя совета многоквартирного дома КАМАРДИНА ГАЛИНА ГАВРИЛОВНА на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 1 от 30 апреля 2025 г. (приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО управляющая компания «Центр» (УК «Центр»), в лице директора Котовой Альбины Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном многоквартирном доме, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях утвержденных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников жилых и нежилых помещений и пользователей помещениями лиц в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о надлежащем содержании и текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.4. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.5. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка и его включения в состав общего имущества общим собранием собственников помещений для обслуживания Управляющей организацией, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах 5 метров от стены многоквартирного дома со стороны подъездов, но не более чем до санитарной зоны дороги, либо иного хозяйствующего объекта, в том числе санитарная уборка отмостки по периметру многоквартирного дома, в соответствии с Приложением № 5,7 - перечень и периодичность выполнения работ и услуг.

1.6. Управляющая организация предоставляет услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование.

Состав общего имущества, подлежащий обслуживанию управляющей организацией, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только общее имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги в соответствии с Приложением № 2 – состав общего имущества.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением Собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника устанавливается:

на системах горячего и холодного водоснабжения - до первого отключающего устройства, расположенного на отводе (ответвлении) трубопровода от стояка, расположенного в помещении (квартире). Отключающее устройство не относится к общему имуществу и обслуживается Собственником. При отсутствии отключающего

устройства до первого сварного или резьбового соединения на отводе трубопровода от стояка, расположенного в помещении (квартире). Внутриквартирная разводка и санитарно-техническое оборудование не относится к общему имуществу и обслуживается Собственником;

на системе отопления - до запорной арматуры на ответвлениях от стояка, расположенного в помещении (квартире). Запорная арматура не относится к общему имуществу и обслуживается Собственником. При отсутствии запорной арматуры до первого сварного или резьбового соединения на ответвлениях от стояка, расположенного в помещении (квартире). Ответвления (отводы) перед прибором отопления и сам прибор отопления не относятся к общему имуществу и обслуживаются Собственником;

на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка (ответвлений от стояков до первых стыков), расположенного в помещении (квартире). Внутриквартирная разводка и санитарно-техническое оборудование не относится к общему имуществу и обслуживается Собственником;

на системе электроснабжения –выводные контакты первого коммутационного аппарата, через который подключается жилое помещение и расположенное в этажном электрическом щитке. Контакты соединения обслуживаются Собственником. При отсутствии коммутационного аппарата – вводные клеммы индивидуального прибора учета электрической энергии, а при его отсутствии контактные соединения индивидуального коммутационного аппарата. Прибор учета электрической энергии не принадлежит к общему имуществу. Контактные соединения и внутриквартирные электрические сети и оборудование не относятся к общему имуществу и обслуживаются Собственником;

по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) относятся к личному имуществу Собственника и обслуживается им самостоятельно (приложение № 3).

Граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен помещения (квартиры), без отделки, без дверных и оконных заполнений, оконные и дверные блоки относятся к имуществу Собственника помещения.

1.7. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо избранное общим собранием собственников (председатель совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.8. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.9. Ежегодно, не позднее первого квартала текущего года Управляющая организация обязана предоставить уполномоченному Собственниками помещений лицу составленный по установленной законодательством форме акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту - Акт) за прошедший отчетный год.

1.10. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги согласно техническому оснащению данного дома.

В соответствии с п.3 ч.1 ст157.2 ЖК РФ, на основании решения общего собрания, собственники помещений сохраняют ранее действующий порядок приобретения коммунальных услуг (теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых коммунальных отходов) посредством заключенных прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО. Плата за все приобретенные коммунальные услуги вносится непосредственно ресурсоснабжающим организациям и регоператору по обращению с ТКО.

1.11. На основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, о пользовании общим имуществом в многоквартирном доме иными лицами, Управляющая организация имеет право принимать решение о пользовании общим имуществом, заключать и подписывать договора об использовании общего имущества многоквартирного дома, в том числе на установку и эксплуатацию рекламной конструкции при условии, что средства, полученные от использования общего имущества многоквартирного дома иными лицами будут использованы в пользу этого дома, на текущий ремонт в МКД, благоустройство придомовой территории, для работы с неплательщиками, устранения актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью граждан, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Управляющая организация получает в качестве вознаграждения 20% средств, полученных от ведения договорных отношений по использованию общего имущества многоквартирного дома.

1.12. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

1.13. Расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (КРСОИ), входят в состав платы за содержание жилого помещения. Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, вносится Собственниками и пользователями помещений непосредственно в управляющую организацию. Суммы начислений за КРСОИ отражаются в платежном документе отдельной строкой.

Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества при наличии коллективного(общедомового) прибора учета определяется исходя из объема потребления коммунальных

ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам установленным органами государственной власти субъектов РФ, при наличии решения общего собрания Собственников помещений.

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

1.14. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. №354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.15. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, мерах социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы).

1.16. В состав работ по содержанию общего имущества входят работы текущего ремонта, предусмотренные Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

1.17. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества могут выполняться Управляющей организацией при наличии решения общего собрания Собственников помещений. Работы, предусмотренные настоящим пунктом, выполняются при наличии свободных денежных средств на многоквартирном доме, либо за дополнительную плату со стороны Собственников.

1.18. В соответствии с законодательство РФ за незаконное переустройство (переоборудование) внутриквартирных инженерных сетей и оборудования, расположенного на этих сетях полную ответственность несет Собственник помещения. Ремонт внутриквартирных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и возмещение ущерба в случае возникновения аварийной ситуации производится за счет средств Собственника

1.19. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области на основании отдельных договоров заключенных между Собственниками помещений в МКД и ФКР по Иркутской области.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников помещений в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Услуги, работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, подрядных организаций.

2.3. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислений платежей.

2.4. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в приложениях №№5,6,7 к настоящему договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по согласованию с Управляющей организацией в случаях, предусмотренных настоящим договором.

2.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 2.

2.6. Состав общего имущества, перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества могут быть изменены, дополнены решением общего собрания собственников помещений в порядке, установленном жилищным законодательством, с соответствующим перерасчетом платы за содержание жилого помещения, за исключением платы за КРСОИ. Изменения вносятся путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору управления.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Предоставлять услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренные настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников, в том числе путем размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) в подъездах многоквартирного дома и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации либо через систему ГИС ЖКХ:

- об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг;

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 (трех) календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. При поступлении информации о выявлении факта нанесения вреда общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения соответствующего извещения направлять своего сотрудника для составления комиссионного акта по фактам причинения вреда общему имуществу МКД или помещению Собственника.

3.1.4. Составлять комиссионные акты по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.5. Вести и хранить существующую техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства имеющуюся в наличии на дату заключения настоящего договора. Вести и хранить в соответствии с законодательством РФ бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. Проводить актуализацию технического паспорта на многоквартирный дом, либо изготовление при необходимости нового технического паспорта за счет дополнительных денежных средств собственников помещений в МКД только в соответствии и на основании решения общего собрания Собственников многоквартирного дома.

3.1.6. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить по решению Собственников за дополнительную плату.

3.1.7. Выдавать платежные документы, копии лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.8. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим договором сроки.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении №5,6 к настоящему договору, в установленные действующим законодательством и настоящим договором сроки.

3.1.10. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности не позднее 15 (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.11. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за содержание жилого помещения, задолженности по оплате за содержание жилого помещения в государственной информационной системе ЖКХ, а также обеспечивает доставку Собственнику любым из нижеуказанных способов:

- платежные документы выдавать в кассе, либо в бухгалтерии Управляющей организации, расположенной по адресу: Иркутская область, г. Нижнеудинск, ул. Лермонтова, д.33;

- направлять по адресу электронной почты Собственника (без направления платежного документа на бумажном носителе);

- через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «интернет» по адресу: www.ук-центр.рф.

Платежные документы, направленные по электронной почте, размещенные в ГИС ЖКХ и (или) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после:

- отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленной Собственником;

- размещения управляющей организацией в государственной информационной системе ЖКХ и (или) в личном кабинете Собственника на официальном сайте Управляющей организации в сети «Интернет».

3.1.12. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу (председателю совета МКД, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), ежегодно в течение первого квартала текущего года за прошедший отчетный год, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, разместить отчет на официальном сайте управляющей организации и в системе ГИС ЖКХ. Отчет должен содержать следующие сведения согласно форме, приведенной в Приложения № 4 к настоящему договору:

- сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период;
- перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 7 (семи) календарных дней с момента представления отчета, отчет считается принятым Собственниками без претензий и возражений.

Под отчетным годом понимается каждый период, равный 12 месяцам, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Собственников отчет об исполнении Договора за неполный отчетный год составляется по форме Приложения № 4 к настоящему Договору в срок, не превышающий 30 календарных дней с даты расторжения Договора.

3.1.13. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационной доске в подъезде многоквартирного дома и размещения данных в системе ГИС ЖКХ.

3.1.14. Проинформировать уполномоченное Собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.15. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.16. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.17 Управляющая организация не обязана выдавать собственникам копии документов (договор управления, акты выполненных работ(услуг), договора подряда, протоколы общего собрания собственников, документы первичного бухгалтерского учета пр.)

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.2. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного и капитального ремонта Общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.3. На возмездной основе оказывать услуги и выполнять работы, не входящие в перечень работ и услуг предусмотренные настоящим договором, за дополнительную плату, в соответствии с заявкой Собственника при их предварительной оплате Собственником (Приложение № 10).

3.2.4. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку за каждый месяц просрочки.

3.2.5. В период действия договора Управляющая организация вправе самостоятельно изменить очередность и (или) сроки (график) выполнения отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, объема поступивших средств Собственников, технических и финансовых возможностей Управляющей организации. При невозможности исполнения обязательств – перенести исполнение данного обязательства на следующий год. Управляющая организация вправе самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.6. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего

договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора.

3.2.7. Оплата мероприятий по подготовке и проведению общего собрания Собственников производится за счет средств, вносимых Собственниками в составе платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

А так же, если общим собранием Собственников приняты решения об утверждении Перечня работ и услуг, условий их оказания и выполнения, а также размера и порядка их финансирования с учетом предложений Управляющей организации штрафные санкции, предъявленные в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий к Управляющей организации, оплачиваются за счет средств данного дома.

3.2.8. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор, Судебного органа и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. При неисполнении обязательств подлежат переносу на следующий год.

3.2.9. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.10. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.11. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для оказания услуг выполнения работ по управлению многоквартирным домом и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.12. По решению общего собрания собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.)

3.2.13. Выполнять работы и оказывать Собственнику дополнительные услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение №6,7) согласно решения общего собрания собственников помещений. Перечень дополнительных видов работ и услуг, порядок их оказания, определение источника и порядка финансирования дополнительных работ (услуг) утверждаются и изменяются решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома. Дополнительные виды работ (услуг) выполняются Управляющей организацией согласно утвержденного локального сметного расчета.

3.2.14. Представлять интересы Собственников/ нанимателей помещений в государственных, административных учреждениях РФ, в надзорных, контролирующих, в правоохранительных органах, а так же в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, Верховном суде РФ, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.15. При условии выполнения обязательств по договору управления в полном объеме Управляющая организация вправе применить ч.12 ст.162 Жилищного кодекса РФ.

3.2.16. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему договору и иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.2.17. Управляющая организация вправе реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

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

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

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

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

4.1.5. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.1.6. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.7. Осуществлять контроль за оказанием услуг, выполнением работ Управляющей организацией, их качеством, периодичностью и сроками, следующими способами:

- ознакомление с содержанием технической документации на многоквартирный дом, в том числе с актами приемки работ подрядчиков;

- подписание уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

- ознакомление с отчетностью, предоставленной Управляющей организацией по взятым обязательствам в течении первого квартала текущего года за прошедший год;

- участие уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества многоквартирного дома и при выполнении отдельных видов работ и услуг;

- документарная проверка, в том числе:

1. проведение перерасчетов по оплате услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (при установлении фактов не предоставления услуг, не выполнения работ или нарушения их качества);

2. условий, заключенных Управляющей организацией от имени Собственников договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.8. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;

б) не производить без получения соответствующего разрешения в установленном порядке, согласования Управляющей организации установку, замену или перенос внутридомовых, внутриквартирных инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, установленного в Помещении. Переустройство инженерных систем без разрешительных документов считается самовольным. За самовольное, незаконное переустройство, перенос, замену внутридомовых и внутриквартирных инженерных сетей и оборудования расположенного на них, собственник помещения несет полную ответственность;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отопляемых полов;

з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение ;

к) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно произведенное переустройство, установку, замену или перенос, внутридомовых, внутриквартирных инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении. Ремонт, а также аварийное обслуживание, возмещение ущерба в случае возникновения аварийной ситуации после самовольного переустройства, производится за счет средств Собственника;

л) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;

м) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

н) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома и способных привести к разрушению общего имущества.

При нарушении Собственником помещения п.п. «а»-«н» настоящего пункта, Собственник Помещения обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки образованные вследствие незаконных действий, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

4.2.2. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставленном Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

4.2.3. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней, с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.2.4. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества многоквартирного дома.

4.2.5. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.2.6. Заблаговременно информировать управляющую организацию о проведении общих собраний собственников помещений по вопросам управления МКД и содержания общего имущества.

4.2.7. Своевременно направлять в управляющую организацию протоколы общих собраний собственников помещений МКД.

4.2.8. Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к инженерным сетям.

4.2.9. Возместить Управляющей организации в полном объеме стоимость выезда вызванной Собственником аварийной бригады, в случае если вызов аварийной бригады не был связан с аварийной ситуацией, а также штраф в размере выезда аварийной бригады.

4.2.10. Плата за содержание жилого помещения вносится Собственником ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с платежным документом Управляющей организации. В случае, если обязательная форма платежного документа не установлена законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платежного документа устанавливается единой для всех Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с использованием программного обеспечения.

4.2.11. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.12. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 часов, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.13. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

4.2.14. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации указанные в предписании по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков, при не исполнении предписаний Управляющая организация не несет ответственность.

4.2.15. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора, Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.16. Предоставить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа, на занимаемое помещение и оригинал для сверки.

4.2.17. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

4.2.18. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.19. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим договором.

4.2.20. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14.05.2021 №292/пр, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,

утвержденные Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 и требования иных нормативных документов, а также условия настоящего договора.

4.2.21. Обеспечить за свой счет оснащение занимаемого помещения индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов (при отсутствии), их ввод в эксплуатацию, а также обеспечить их надлежащее содержание, своевременную поверку, замену и сохранность.

5. Цена договора. Размер платы по договору, порядок его определения.

Порядок внесения платы по договору.

5.1. Цена договора устанавливается в размере:

Платы за содержание жилого помещения, включающую в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяемой в порядке, указанном в п.5.4 настоящего договора. Плата за услуги, работу по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за услуги, работу по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества на общую площадь жилых или нежилых помещений;

- плату за коммунальные ресурсы, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее – КРСОИ). Стоимость КРСОИ устанавливается и рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ в порядке, определяемой в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Плата Собственника за содержание жилого помещения, для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Размер платы Собственника за содержание жилого помещения устанавливается в одинаковой величине для Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и определяется как произведение общей площади помещений Собственника на размер платы за 1 кв.м. такой площади в месяц.

5.4. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в рамках Договора, определена сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, которые указаны в Приложении №№5,6,7 к Договору.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, за исключением платы за КРСОИ, определяется на общем собрании Собственников помещений в таком доме, с учетом предложений Управляющей организации и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта РФ по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом, либо с момента заключения договора управления многоквартирным домом. Управляющая организация за два месяца до истечения указанного в настоящем пункте периода готовит предложения Собственникам по изменению размера платы за содержание жилого помещения в части платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и выступает инициатором созыва общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

5.5. Управляющая организация и Собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать размера платы за содержание жилого помещения в части платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном пунктом 5.6. Договора.

5.6. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги и работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении №№ 5,6,7 к настоящему Договору. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества установлен с 01.05.2025 года решением общего собрания Собственников помещений (протокол от №) в размере **31,34 рублей , без НДС.** за 1 квадратный метр. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года действия договора:

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

- в случае, если Собственники помещений не примут на общем собрании собственников помещений предложенный Управляющей организацией в соответствии с п.5.4. Договора размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества или такое собрание признано не состоявшимся Управляющая организация вправе провести индексацию (изменение) размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на каждый последующий год действия Договора в порядке согласованном Сторонами в настоящем Договоре.

Стороны договорились, что индексация подразумевает увеличение размера платы за содержание жилого помещения, за исключением платы на КРСОИ, на каждый последующий год действия договора, на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным Минэкономразвития России, Росстата. Индексация производится Управляющей организацией путем умножения размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным

домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на величину индекса потребительских цен на товары и услуги. Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год по следующей формуле:

$$РП_i = РП_{i-1} * ИПЦ_i$$

Где:

РП_i – размер платы за содержание жилого помещения, в части платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, рассчитываемый на очередной год действия договора управления (будущий год);

РП_{i-1} - размер платы за содержание жилого помещения в части платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, действующей в текущем году;

ИПЦ_i - величина инфляции в РФ по официальным данным Росстата, за предыдущий год на основании индекса потребительских цен на товары и услуги.

5.7. Информация об измененном размере платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, перечне работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнение которого обеспечивает размер платы, определенный в порядке п.5.6. договора, доводится Управляющей организацией до сведения Собственников за 10 дней до первого числа месяца, с которого вводится новый размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме путем размещения в платежном документе на оплату услуг и (или) на информационных досках в подъездах многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей организации.

5.8. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.9. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.10. Плата за содержание жилого помещения вносится Собственником ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчетные периоды.

5.11. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально плате за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и платы за КРСОИ в платежном документе за расчетный месяц, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.12. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период.

5.13. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов, оказывающих Собственнику услуги по приёму и/или перечислению денежных средств, не может быть возложена на Управляющую организацию.

5.14. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платёжного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5.15. В случае принятия решения Собственниками об увеличении состава общего имущества МКД, они обязаны также принять решение об увеличении платы по настоящему договору, в размере, позволяющем управляющей организации обеспечить надлежащее содержание общего имущества собственников помещений МКД.

5.16. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.17. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД, принятого в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (ст.158 ЖК РФ).

6. Порядок приемки работ (услуг) по договору

6.1. Не позднее первого квартала календарного года по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить уполномоченному Собственниками помещений лицу составленный по установленной законодательством форме акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту - Акт) за истекший календарный год.

6.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем договоре признается календарный год.

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и уполномоченным Собственниками лицом не утверждается.

6.4. Предоставление Акта уполномоченному Собственниками лицу в сроки, указанные в п.6.1 настоящего договора осуществляется:

- путем передачи лично уполномоченному Собственниками лицу. При передаче Управляющей организацией уполномоченному Собственниками лицу Акта, на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, уполномоченным Собственниками лицом собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись уполномоченного Собственниками лица с расшифровкой;

- путем направления Управляющей организацией Акта уполномоченному Собственниками лицу ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения уполномоченного Собственниками лица в данном многоквартирном доме. Дата предоставления Акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказанного письма.

6.5. Уполномоченное Собственниками лицо в течении 15 (пятнадцати) дней с момента предоставления акта путем направления его ценным письмом, а в случае передачи Акта лично в течении 3 (трех) дней должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление уполномоченным Собственниками лицом письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

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

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

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

6.9. При отсутствии у Собственников помещений, уполномоченного Собственниками лица претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме –ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

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

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

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

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

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

8. Обработка персональных данных

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

8.2 Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

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

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

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

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

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

8.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу www.ук-центр.ru.

9. Ответственность Сторон Договора

9.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

9.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента начала выполнения своих обязательств.

9.3. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

9.4. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

9.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание жилого помещения, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке установленном в статье 155 ЖК РФ.

9.6. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

9.7. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

9.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки, за размер причиненного ущерба общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.) возмещается за счет дополнительных средств собственников.

10. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) по адресу электронной почты _____ (по соответствующему заявлению Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе);
- в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения (информации) на информационных досках в подъездах. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;
- е) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- ж) путем размещения информации на официальном сайте УК «Центр»;
- з) иной способ, согласованный сторонами _____.

10.2. Уведомления (информация) о проводимых общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, о принятых решениях, итогах голосования должны размещаться на информационных досках в подъездах многоквартирного дома.

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

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

10.5. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

11. Порядок согласования работ по текущему ремонту общего имущества с советом дома

11.1. Если выбранный совет дома (далее – Совет) в многоквартирном доме наделен полномочиями по принятию решений о текущем ремонте общего имущества, Управляющая организация представляет Совету предложение о проведении текущего ремонта (далее – Заявка) (приложение №9 к настоящему Договору).

11.2. Заявка представляется одному из членов Совета:

- лично под роспись (с указанием даты получения, расшифровки подписи);
- ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения принадлежащего ему помещения в данном многоквартирном доме, при этом датой предоставления заявки является дата передачи письма в почтовую службу; в его личный кабинет в ГИС ЖКХ.

11.3. Получивший заявку член Совета обязан уведомить об этом остальных членов Совета и согласовать с ними дату и время заседания Совета для рассмотрения заявки в течение 7 дней с момента направления.

11.4. При непредставлении Советом Управляющей организации по истечении указанного срока письменных мотивированных возражений на заявку работы по текущему ремонту считаются согласованными.

11.5. При согласовании Советом работ по текущему ремонту в объеме меньшем, чем указано в заявке, Управляющая организация не несёт ответственности за возможное причинение убытков собственникам помещений и иным лицам ввиду невыполнения видов и (или) объёмов работ, не согласованных по заявке.

12.Порядок изменения и прекращения Договора

12.1. Заявление (Уведомление) о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется стороной другой стороне не позднее одного месяца до истечения срока действия способами, указанными в настоящем пункте:

- Управляющая организация направляет уведомление о прекращении настоящего договора:
 - путем вручения уведомления председателю совета многоквартирного дома под роспись;
 - путем размещения уведомления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.
- Собственники помещений на основании решения общего собрания собственников в многоквартирном доме:
 - уполномоченное Собственниками лицо направляет Управляющей организации уведомление о прекращении Договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии решений голосования;
 - путем размещения уведомления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

12.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 12.1. настоящего Договора, предложение о прекращении договора управления по соглашению сторон в случае:

-когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий прекращения договора управления.

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается прекращенным по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях;

- когда неполное, систематическое неисполнение Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы, оказанные услуги в соответствии с Договором приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору понимается наличие суммарной задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев свыше определенной в соответствии с Договором цены Договора за 3 (три) месяца.

Датой прекращения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу прекращения договора управления.

12.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого Договора, и принять решение о выборе иной Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов по выполненным работам и оказанным услугам, а также убытков, связанных с досрочным расторжением Договора.

12.4. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении Договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии решений голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

12.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения многоквартирного дома.

13.Срок действия Договора

13.1. Настоящий Договор и приложения к нему вступает в силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом.

13.2. Договор считается заключенным с момента его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений такого дома и вступает в силу с **01.05.2025 года** даты утвержденной Собственниками на общем собрании собственников и действует в течение трех лет с пролонгацией на тот же срок и на тех же условиях если в порядке раздела 12 договора не заявлено о его изменении, прекращении или расторжении.

13.3. После того как сведения о многоквартирном доме исключены из реестра лицензий субъекта в связи с прекращением договора по окончании срока его действия, управляющая организация не вправе осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы, а также осуществлять иные услуги и (или) работы по Договору.

14. Заключительные положения

14.1. Местом исполнения договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является (указывается полный адрес МКД).

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

14.3. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также любым из способов, указанных в п. 10.1. настоящего Договора.

14.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

14.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

14.6. В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

14.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

14.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 - Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного

Приложение № 2 - Состав Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №3 - Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение №4 - Форма отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом.

Приложение № 5 - Перечень услуг и работ по содержанию, управлению общим имуществом многоквартирного дома.

Приложение № 6 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома .

Приложение № 7 - Периодичность выполнения работ.

Приложение № 8- Расшифровка платы за содержание жилого помещения

Приложение №9 – Форма предложения о проведении текущего ремонта общего имущества МКД

Приложение №10 – Перечень дополнительных услуг(работ), не входящих в перечень содержания и текущего ремонта общего имущества

11. Реквизиты и подписи сторон

Собственники помещений

Представитель собственников

Председатель Совета МКД (ФИО, паспорт)

Камаренко
Татьяна
Гавриловна

Председатель совета МКД:

Камаренко Т.Т.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью управляющая

компания «Центр» (УК «Центр»)

665106, г. Нижнеудинск, ул. Лермонтова, д.33; тел. 8 (395-57) 7-06-65

ИНН 3813003067

КПП 381301001

ОГРН 1073816000532

Расчетный счет: 40702810218350026042

Байкальский Банк ПАО «Сбербанк» город Иркутск

БИК 042520607

к/счет 30101810900000000607

Директор УК «Центр»



А.А. Котова