

ДОГОВОР № 35
оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Нижнеудинск; ул. Ленина д. № 12

г. Нижнеудинск

«12» 05 2025 года

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 1 от 30.04.2025 года (Приложение № 1), в лице Масрасов Давидович действующего от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющего непосредственное управление многоквартирным домом, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Центр» (УК «Центр»), в лице директора Котовой Альбины Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со статьей 164 Жилищного Кодекса РФ.
 - 1.2. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Исполнителем, в целях благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Иркутская область; город Нижнеудинск; улица Ленина дом № 12, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
 - 1.3. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № 1 от 30.04.2025 года, Приложение № 1 к договору
 - 1.4. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором.
 - 1.5. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.
 - 1.6. Работы по текущему общему имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются Исполнителем при наличии решения общего собрания собственников помещений.
 - 1.7. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и 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.
 - 1.8. При выполнении настоящего договора стороны руководствуются Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, а также иными законодательными и нормативными правовыми актами, регламентирующими жилищные правоотношения.
 - 1.9. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, 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 оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества и периодичностью выполнения работ и услуг.
 - 1.10. Исполнитель предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества 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, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги в соответствии с Приложением № 2.
- 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 обслуживаются 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.

1.11. Контроль исполнения договорных обязательств Исполнителем, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо либо один из собственников.

1.12. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) лицо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

1.13. Исполнитель ежегодно, в течение первого квартала текущего года оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг за предыдущий отчетный период, в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 3-х дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Исполнителю. Если в указанный срок Исполнитель не получил мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется по заданию собственников помещений в многоквартирном доме по адресу Иркутская область; город Нижнеудинск; улица Ленина дом № 12 в течение срока, действия настоящего договора за плату оказывать услуги и (или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, указанного в приложении № 2, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

Исполнитель заключает от своего имени, но за счет собственников помещений в многоквартирном доме сделки направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации, а также законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защиты прав потребителей для целей:

- а) соблюдения требований надежности и безопасности многоквартирных домов;
- б) обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

в) доступности пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

г) соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также иных лиц

д) обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, к осуществлению поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, установленными Правительством Российской Федерации, в т.ч. по оказанию услуг по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов и уборке придомовой территории.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Исполнителем самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственник помещения дает согласие Исполнителю 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, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.4. На основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома о пользовании общим имуществом в многоквартирном доме иными лицами, Исполнитель имеет право заключать и подписывать договор 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. Исполнитель получает в качестве вознаграждения 20% средств, полученных от ведения договорных отношений по использованию общего имущества многоквартирного дома.

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

3. Права и обязанности Исполнителя

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников, в том числе путём размещения объявления по усмотрению Исполнителя на информационном стенде (стендах) в подъездах многоквартирного дома и (или) размещения информации на официальном сайте Исполнителя:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей или через средства массовой информации;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 (трех) календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.5. Предоставлять Собственнику платежные документы для внесения платы за жилое помещение, включающую в себя плату за содержание и ремонт общего имущества и оплаты задолженности не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим любым из нижеуказанных способов:

- платежные документы выдавать в кассе Исполнителя, 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 Исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «интернет» по адресу: www.ук-центр.рф

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

- отправления Исполнителем на адрес электронной почты, предоставленной Собственником;
- размещения Исполнителем в государственной информационной системе ЖКХ и (или) в личном кабинете собственника на официальном сайте Исполнителя в сети «Интернет».

Плата за коммунальные услуги, в том числе плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества вносится Собственниками непосредственно в ресурсоснабжающие организации и регистратору по обращению с ТКО.

3.1.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников.

3.1.7. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу, в первый квартал текущего года письменный отчет об исполнении условий настоящего договора за предыдущий год, а при его отсутствии, разместить отчет на официальном сайте Исполнителя. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Исполнителю в отчетный период, перечень исполненных Исполнителем обязательств (работ и услуг) в суммарном выражении. Отчетным периодом признается календарный год. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Исполнителя в течение 10 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.8. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

3.1.9. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Исполнитель обязан включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.10. Заключить Соглашение о порядке взаимодействия Исполнителя с ресурсоснабжающей организацией при непосредственном способе управления многоквартирным домом.

3.1.11 Исполнитель не обязан предоставлять Собственникам копии документов (договор оказания услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты выполненных работ (оказанных услуг), договора подряда, протоколы и решения общего собрания собственников, документы первичного бухгалтерского учета и пр.)

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. В период действия настоящего Договора Исполнитель вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.2. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

3.2.3. По поручению собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

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

3.2.5. Исполнитель вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников, 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 (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Исполнитель обязан проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных стендах в каждом подъезде.

3.2.6. 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).

3.2.7. 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.

3.2.8. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества. Использование помещений Исполнителем может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Исполнителем.

3.2.9. Услуги Исполнителя, не предусмотренные договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по договорным ценам в соответствии с заявкой собственника при условии их предварительной оплаты собственником или пользователем помещения.

3.2.10. Направлять доходы, полученные от использования общего имущества на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Исполнителем в общее имущество средств, устранение актов вандализма, а также ликвидацию аварий.

3.2.11. Выполнять работы и оказывать Собственнику дополнительные услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Приложение №№5,6,7 к настоящему

договору). 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 Исполнителем согласно утвержденного локального сметного расчета.

3.2.12. При условии выполнения обязательств по договору оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в полном объеме Исполнитель вправе применить ч.12 ст.162 ЖК РФ.

3.2.13. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Исполнителем по внесению платы за работы и услуги по настоящему договору и иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.2.14. Исполнитель вправе реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ, при установлении в законном порядке факта вины Исполнителя.

4.1.2. По согласованию с Исполнителем погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.1.3. В согласованные с Исполнителем сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

4.1.4. Требовать от Исполнителя, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

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

4.1.6. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Исполнителя.

4.1.7. Осуществлять контроль за оказанием услуг, выполнением работ Исполнителем, 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 Исполнителем по взятым обязательствам в течение 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. проведенных перерасчетов по оплате работ по содержанию и ремонту общего имущества (при установлении фактов не предоставления услуг, не выполнения работ или нарушения их качества)

2. условий заключенных Исполнителем от имени Собственников договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.8. Собственник помещения дает согласие Исполнителю 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. Плата за услуги вносится Собственником ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с платежным документом Исполнителя. В случае, если обязательная форма платежного документа не установлена законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Исполнителем. Форма платежного документа устанавливается единой для всех Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с использованием программного обеспечения.

4.2.2. Представлять Исполнителю 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.

4.2.3. 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 22-00 до 8-00 часов, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Исполнителя, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварий.

4.2.5. Извещать Исполнителя в течение суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5-ти дней.

4.2.6. Уведомлять Исполнителя не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.7. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.8. Представить Исполнителю копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.9. 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 начислении платежей.

4.2.10. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену санитарно-технического оборудования, находящегося внутри помещения (не входящего в состав общего имущества).

4.2.11. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Обслуживающей организацией возможность их установки в помещении.

4.2.12. Собственники нежилых помещений обязаны производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урны по периметру занимаемого помещения, либо за плату Исполнителю.

4.2.13. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.14. Собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать совет МКД и председателя совета из числа членов совета.

4.2.15. Собственник муниципальных помещений переуступает Исполнителю право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.16. Создать Исполнителю условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.2.17. 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 постановлением 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.

4.2.18. С даты, когда помещение считается принятым Собственником, вносить плату за работу и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом установленной доли в праве собственности Собственника.

4.2.19. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

- не производить переустройство и (или) перепланировку помещения в нарушение установленного законом порядка;

- согласовывать с Исполнителем установку теле-, радио-, интернет-антенн на конструктивных элементах многоквартирного дома;

- не производить без согласования Исполнителя переустройство, перенос, замену внутридомовых, внутриквартирных инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

- не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в помещении, в том числе не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проемов, не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру конструкциями и (или) элементами отделки, по требованию Исполнителя за свой счет осуществлять демонтаж таких конструкций и элементов отделки;

- не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Исполнителя;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

- не допускать без соответствующего согласования переустройство, перенос, замену внутридомовой и внутриквартирной системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение диаметра стояков системы отопления, изменение материалов стояков и (или) отопительных приборов системы отопления;

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

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

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

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

4.2.20. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора.

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. Оплата по договору

5.1. Цена договора устанавливается в размере платы за жилое помещение, определяемой в порядке, указанном в п.5.4. настоящего Договора. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договором

5.2. Плата собственника за жилое помещения, определяется ежемесячно исходя из размера платы за содержание и ремонт общего имущества, установленная в соответствии с пунктом 5.4. Договора.

5.3. Размер платы собственника за жилое помещение 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 содержание и ремонт общего имущества за 1 кв.м такой площади в месяц.

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

Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме, в части платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества за исключением платы за коммунальные услуги и КРСОИ, определяется на общем собрании Собственников помещений в таком доме, с учетом предложений Исполнителя и действует один год с момента заключения договора на оказание услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Исполнитель за два месяца до истечения указанного в настоящем пункте периода готовит предложения Собственникам по изменению размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и выступает инициатором созыва общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

5.5. Исполнитель и Собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений, установленном пунктом 5.6. Договора.

5.6. Исполнитель оказывает Собственнику услуги и выполняет работы по содержанию и 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 содержанию и ремонту общего имущества установлен с 01.05.2025 года решением общего собрания Собственников помещений (протокол от _____ №____) в размере 31,34 рубля за 1 квадратный метр. Размер платы за услуги, работы по содержанию и ремонту общего имущества на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года действия договора:

- устанавливается по решению общего собрания собственников на основании предложений Исполнителя;
- в случае, если Собственники помещений не примут на общем собрании собственников помещений предложенный Исполнителем в соответствии с п.5.4. Договора размер платы за услуги, работы по содержанию и ремонту общего имущества или такое собрание признано не состоявшимся Исполнитель вправе применить индексацию (изменение) размера платы за услуги, работы по содержанию и ремонту 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 жилое помещение, на каждый последующий год действия договора, на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным Минэкономразвития России, Росстата. Индексация производится Исполнителем путем умножения размера платы за услуги, работы по содержанию и ремонту 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:

$$P_{Pi} = P_{Pi-1} * ИПЦ_i$$

Где:

P_{Pi} — размер платы за жилое помещение, в части платы за услуги, работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, рассчитываемый на очередной год действия договора управления (будущий год);

P_{Pi-1} - размер платы за жилое помещение в части платы за услуги, работы по содержанию и ремонту 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 содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнение которого обеспечивает размер платы, определенный в порядке п.5.6. договора, доводится Исполнителем до

сведения Собственников за 10 дней до первого числа месяца, с которого вводится новый размер платы за услуги, работы по содержанию и ремонту 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 Исполнителя.

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 к Исполнителю для его получения.

5.10. Плата за жилое помещение вносится Собственником ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Исполнителя. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Исполнителя 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 Исполнителя в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, Собственник считается нарушившим условия оплаты. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение обязаны уплатить пени в размере установленном законодательством.

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 Исполнителя.

5.14. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Исполнителем. 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 Исполнителю 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. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в п. 1.10 настоящего Договора.

6.3. Исполнитель несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента начала выполнения своих обязательств.

6.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном законодательством РФ.

6.5. 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.

6.6. Исполнитель не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.7. Исполнитель не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по поручению Собственников.

6.8. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий.

6.9. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб 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 Исполнителя.

7. Порядок приемки работ (услуг) по договору

7.1. Не позднее первого квартала текущего года Исполнитель обязан предоставить уполномоченному Собственниками помещений лицу составленный по установленной законодательством форме акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту – Акт) за предыдущий год.

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

7.3. Объем общехозяйственных расходов, по содержанию и ремонту общего имущества в Акте не указывается и уполномоченным Собственниками лицом не утверждается.

7.4. Предоставление Акта уполномоченному Собственниками лицу в сроки, указанные в п.7.1 настоящего договора осуществляется:

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

- путем направления Исполнителем 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 заказного письма.

7.5. Уполномоченное Собственниками лицо в течение 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 Исполнителя.

7.6. В случае, если в срок, указанный в п.7.5. настоящего договора уполномоченным Собственниками лицом не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Исполнителя, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст.753 Гражданского кодекса РФ.

7.7. 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. 7.5. и п. 7.6. настоящего договора в указанном случае не применяются.

7.8. Перечень, стоимость работ (услуг) по ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Исполнителя, 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.

7.9. 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 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.

8. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников, подписанный Сторонами и вступает в силу с 01 мая 2025 года.

8.2. Настоящий договор заключен сроком на три (три) года.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.4. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за 30 дней до окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.5. 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:

- Исполнитель 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 Исполнителю уведомление о прекращении Договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии решений голосования;
 - путем размещения уведомления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

9. Условия и порядок расторжение договора

9.1. Договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

- по инициативе Собственников в случае неисполнения Исполнителем обязательств, подтвержденных документально;
- при ликвидации Исполнителя как юридического лица;
- на основании решения суда после возмещения Обслуживающей организацией и Собственниками имеющихся между ними задолженностей.
- при невозможности дальнейшей безаварийной эксплуатации многоквартирного дома, связанной с неоднократным отказом Собственников от капитального ремонта.
- по инициативе Исполнителя в связи с существенным изменением обстоятельств.

9.2. 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 Исполнитель не выполняет условий такого Договора, и принять решение о выборе иного Исполнителя или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Исполнителем и при условии оплаты фактически понесенных Исполнителем расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением Договора.

10. Обработка персональных данных

10.1. Исполнитель 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.

10.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Исполнителем обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, 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.

10.3. 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.

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

10.5. 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.

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

11. Прочие условия

11.1. 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.

11.2. В случае расторжения договорных отношений, обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

11.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием Собственников условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту договора решения в понимании статьи 45-48 ЖК РФ и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011.

11.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

11.5. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

11.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – у Исполнителя.

11.7. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

11.8. К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «30» апреля 2025 г.;

2. Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома;

3. Приложение № 3 - Границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Исполнителем;

4. Приложение № 4 – Форма отчета;

5. Приложение № 5 – Перечень оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

6. Приложение № 6 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД;

7. Приложение № 7- Периодичность выполнения работ;

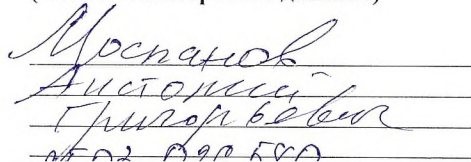
8. Приложение № 8 – Расшифровка размера платы за жилое помещение.

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

10. Приложение № 10 - Перечень дополнительных услуг(работ), не входящих в перечень оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД

11. Реквизиты и подписи сторон.

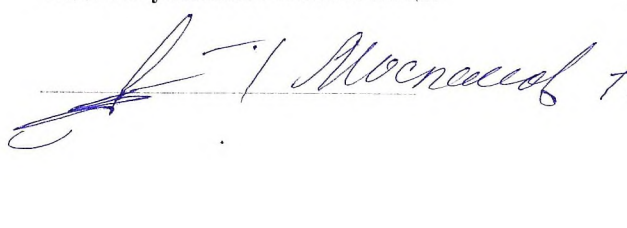
Собственник помещения
(Ф.И.О. паспортные данные)



«Исполнитель»:

Общество с ограниченной ответственностью
управляющая компания «Центр» (УК «Центр»)
665106, г. Нижнеудинск, ул. Лермонтова, 33
Тел. (839557) 7-06-65
ИНН 3813003067 / КПП 381301001
ОГРН 1073816000532
Расчетный счет: 40702810218350026042
Байкальский Банк ПАО «Сбербанк» город Иркутск
БИК 042520607
к/счет 30101810900000000607

Подпись уполномоченного лица:

   А.А.Котова/