

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

р.п. Мулловка

16. 02 2023

Председатель совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, Мелекесский район, р.п. Мулловка, ул. Соговова д. 23, именуемый в дальнейшем «Председатель совета», действующий от имени собственников помещений на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № от «16» 02 2023г.), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мулловка», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Балалаева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, лицензии, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании и условиях, утвержденных решением общего собрания собственников жилых помещений по адресу: р.п. Мулловка ул. Соговова д. 23, с учетом предложений Управляющей организации. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом о защите прав потребителей № 2300-1 от 07.02.1992г., Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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 Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 6 мая 2011 г. N 354 и иными положениями законодательства РФ, применимыми к предмету настоящего Договора.
- 1.3. Управляющая организация приступает к своим обязанностям по управлению многоквартирным домом только с момента внесения соответствующих изменений в реестр лицензий субъекта РФ после заключения договора управления между управляющей организацией и Собственниками. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.
- 1.4. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии от 30.08.2022 № 073000290 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.
- 1.5. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих право собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с момента приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.
- 1.6. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку своих персональных данных, и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, 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.
- 1.7. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам (платежным агентам) для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.
- 1.8. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан-собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме (в т.ч. зарегистрированных по месту проживания/пребывания), а также лиц, проживающих в помещениях на условиях договора найма. Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений, связанные с: - содержанием общего имущества многоквартирного дома и оказания коммунальных услуг; - расчетами и начислениями платы за жилищно-коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по договору; - подготовкой и предоставлением платежных документов; - проверкой правильности ичисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи; - ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а также с взысканием указанной задолженности. Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями. Согласие на обработку персональных данных считается полученным Управляющей организацией с момента выставления собственнику (нанимателю) жилого помещения (субъект персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по договору.

Управляющая организация в целях исполнения настоящего договора вправе поручить третьим лицам осуществление регистрационного учета граждан, а также осуществление расчета и начисления размера платы за услуги, подготовку платежных документов, в т.ч. с использованием программного обеспечения и оборудования третьих лиц, предоставляя им необходимые для исполнения поручения персональные данные лиц, указанных выше.

В случае принятия собственниками решения о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных.

1.9. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) Собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.10. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая информация, приведена на официальном сайте и на информационном стенде Управляющей организации, информационном сайте ГИС ЖКХ.

1.11. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющееся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические помещения), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции в данном доме, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: р.п. Мулловка ул. Саголова д. 23 (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия настоящего договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности сторон, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.1.1. Управляющая организация обязуется оказывать Собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме, исходя из минимального перечня работ и услуг, необходимых для данного дома, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от имени и за счет Собственников.

2.1.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг, определяемых степенью благоустройства многоквартирного дома путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, а также путем обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, контроля качества коммунальных услуг.

2.1.3. В части потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, договор с ресурсоснабжающими организациями заключает Управляющая организация.

В части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги (водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, холодное водоснабжение, оказание услуг по обращению с ТКО) между Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) заключены договора ресурсоснабжения, а также оказания услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (прямые договоры).

2.1.4. Управляющая организация осуществляет иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для собственников и потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг по индивидуальным заявкам:

а) установка, замена индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение);

б) ремонтные работы в жилом помещении, а также иные работы по предложениям Управляющей организации.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг собственники и потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении собственников, соответствующие собственники обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или ее Представителю.

2.2. Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, в соответствии с предложенным Управляющей организацией и принятым на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома перечнем работ, услуг, приведенным в Приложении №2 к настоящему договору.

Определенный в договоре перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению сторон. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290.

Изменения в перечень работ и услуг, выполняемых управляющей организацией, могут вноситься один раз в год по результатам осмотра общего имущества или на основании предписаний органов надзора, как по инициативе Собственников так и по инициативе управляющей организации.

2.3.1. Размер расхода Собственников 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 по установленным нормам и правилам действующего законодательства.

2.4. В соответствии с Жилищным кодексом РФ размер платы за содержание жилого помещения устанавливается одинаковым для всех Собственников помещений многоквартирного дома и принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации и утвержденный на общем собрании Собственников жилых помещений.

2.5. По решению Собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации и предложено Управляющей организацией.

2.6. Выполнение работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

2.7. Контроль за исполнением договорных обязательств Управляющей организацией могут осуществлять собственники и их представители а также органы государственного надзора.

Факты оказанных услуг, выполненных работ в течение месяца фиксируются подписанием соответствующего акта председателем совета многоквартирного дома или членами совета МКД с указанием выполнения/невыполнения работы, услуги непосредственно после выполнения работы/услуги для их последующей расценки.

Утверждение двухстороннего акта приемки выполненных работ и оказанных услуг производится ежегодно по состоянию на отчетный период, который подписывается председателем или уполномоченным лицом, указанным в решении общего собрания собственников. Уполномоченное лицо не позднее 10 рабочих дней со дня получения акта направляет по почте или приносит непосредственно в управляющую организацию подписанный один экземпляр акта.

В случае немотивированного отказа от подписания акта и/или не возврата акта в установленные сроки: информация размещается на информационных досках многоквартирного дома; по истечении 10 дней, в случае отсутствия решения общего собрания собственников по данному вопросу (мотивированный отказ), акт считается принятым в срок.

2.8. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до плоскости раструба тройников канализационных стояков; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме сторонами подписывается Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственников (Приложение №3).

2.9. Границы и размер земельного участка, придомовая территория на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства. В случае если границы и придомовая территория не определена, то границей являются внешние стены многоквартирного дома (если собственниками не определено иное).

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. По заданию и решению общего собрания Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме исходя из минимального перечня работ и услуг, и в случае необходимости, проведение непредвиденных неотложных работ общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, утвержденным собственниками на общем собрании.

3.1.2. При необходимости заключать договоры на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, специализированными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ совместно с Собственниками многоквартирного дома.

3.1.3. Осуществлять приемку выполненных и оказанных работ и услуг по заключенным договорам.

3.1.4. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в установленные сроки.

Осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

-весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

-осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

3.1.5. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, прочие услуги, оказываемые

Управляющей организацией) Собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе через ООО «РИЦ-Димитровград».

3.1.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.1.7. На основании заявки Собственника направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

3.1.8. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.1.9. Осуществлять принятие, ведение и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации при наличии решения Собственников.

3.1.10. Организовывать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от Собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем Собственникам помещений в МКД: на информационных досках в подъездах, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет, в ГИС ЖКХ, в платежных документах.

Заявки от Собственников помещений многоквартирного дома принимаются по телефонам: (84235) 98-2-60, 92-5-60.

3.1.11. Вести учет обращений (предложений, заявлений, жалоб, претензий) Собственников, рассматривать и принимать необходимые меры, давать ответы в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

Направлять в адрес заявителя ответ по письменным предложениям, заявлениям, жалобам собственников в сроки установленные законодательством.

Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес ил официальную электронную почту Управляющей организации, представляет Собственникам помещений письменные ответы посредством почтового отправления, нарочной передачи и (или) электронной почты. В письменном запросе, подписанном собственником, указываются управляющая организация, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) собственника, номер жилого/нежилого помещения, излагается суть заявления, а также указывается почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ.

3.1.12. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений:

- информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного дня, следующего за днем поступления запроса (обращения). Если запрашиваемая собственником информация относится к обязательной для раскрытия на сайте Управляющей организации, то собственнику в письменном ответе указывается адрес сайта Управляющей организации в предусмотренные законодательством сроки. Если запрашиваемая собственником информация не относится к обязательной для раскрытия, то Управляющая организация предоставляет ответ в течение 30 дней с момента регистрации обращения собственника.

- копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью, имуществу Собственника или общему имуществу – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

- копию акта о нарушении качества или превышении установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

3.1.13. Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32, 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

3.1.14. Представлять ежегодно в течение 1-го квартала текущего года отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год (годовой отчет), в рамках начисленных и собранных денежных средств, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах. Отчет размещается на сайте Управляющей организации и в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Годовой отчет в письменном виде представляется Управляющей организацией председателю совета МКД.

Отчет считается утвержденным, если в течение 20 дней от Собственников не поступили мотивированные возражения.

3.1.15. Обеспечить доступ неограниченного круга лиц к информации согласно стандартам раскрытия, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.16. Осуществлять выполнение плана мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, согласованного с Собственниками, позволяющего снижать стоимость проживания в многоквартирном доме путем снижения объемов потребления коммунальных услуг за счет их более эффективного использования.

3.1.17. Проводить энергоаудит многоквартирного дома и заключить энергосервисный договор (контракт) со специализированными организациями, при наличии решения общего собрания Собственников помещений.

3.1.18. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством.

3.1.19. Организовать предоставление Собственнику не позднее 05 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг, разработанного на основании норм действующего законодательства с отнесением расходов на Собственника, путем доставки платежного документа способом, утвержденным на общем собрании Собственников в многоквартирном доме.

3.1.20. Принимать участие по вскрытию помещения в аварийных ситуациях, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.1.21. Оборудовать места для курения при наличии решения общего собрания Собственников жилых помещений многоквартирного дома.

3.1.22. При заявке уполномоченного лица многоквартирного дома принимать для временного складирования отработанные ртутьсодержащие лампы, с последующей их передачей в специализированную организацию для утилизации.

3.1.23. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг (приложение №2 к настоящему договору), утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью

устранения аварийной ситуации, угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений.

Дополнительно выставить Собственникам к оплате затраты, связанные с выполнением непредвиденных неотложных работ, в том числе вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, и принятых уполномоченным лицом, в части превышения размера резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ. При этом объем (перечень) данных работ (услуг) и их стоимость подлежат дополнительному согласованию с Собственниками и утверждению на общем собрании собственников помещений.

3.1.24. При расторжении настоящего Договора передать имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных отношений) на многоквартирный дом, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, Собственнику, либо уполномоченному представителю в соответствии с законодательством.

3.1.25. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.1.26. Настоящим договором устанавливаются дополнительные обязанности Управляющей организации, действующей по поручению Собственников помещений:

- начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием Собственников помещений за вычетом процентов по сбору указанного вознаграждения платежному агенту, расходов на периодичность указанного вознаграждения по платежному документу.

- в соответствии с условиями Договора, предоставлять председателю совета многоквартирного дома фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета многоквартирного дома. При этом Управляющая организация не вступает ни в какие правоотношения с членами и председателем совета многоквартирного дома, только Собственники помещений многоквартирного дома вправе требовать от нее надлежащего исполнения обязательств по выплате вознаграждения либо возврату неосновательного обогащения. Управляющая организация не является налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых взносов, так как не признается источником выплат, не устанавливает вознаграждение. Члены и председатель совета многоквартирного дома самостоятельно уплачивают НДФЛ.

Для урегулирования отношений связанных с вышеуказанной обязанностью Управляющей организации, председатель и/или члены совета многоквартирного дома (лицо, которому причитается выплата вознаграждения, согласно протокола общего собрания Собственников помещений МКД) в течение 10 рабочих дней со дня подписания настоящего договора должны предоставить информацию на заявительной основе о конкретных сроках (до какого дня месяца следующего за расчетным, квартала, года), о периодичности выплаты (один раз в месяц, квартал, год), о способе выплаты (указать номер лицевого счета) фактически собранных денежных средств, причитающихся председателю и/или членам совета многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему договору.

3.2.3. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ, оказания услуг.

3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.6. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.7. Требовать от Собственников отдельной, дополнительной оплаты за работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренный Приложением №2 настоящего Договора.

3.2.8. Контролировать и не допускать несанкционированное переустройство и перепланировку помещений общего имущества многоквартирного дома, а также использование их не по назначению без согласия всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.9. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате по настоящему Договору.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать совместно с ресурсоснабжающими организациями в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов. Возобновление предоставления Собственнику коммунальной услуги происходит после погашения задолженности, либо заключения сторонами соглашения о предоставлении рассрочки по оплате задолженности. Возобновление предоставления коммунальной услуги производится за счет Собственника.

3.2.11. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления или заявки от Собственника.

3.2.12. Устанавливать совместно с председателем совета многоквартирного дома количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, либо в случае выхода из строя (истечения срока эксплуатации и т.д.) индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

Указанный акт подписывается председателем многоквартирного дома, представителем Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – представителем Управляющей организацией, и не менее чем двумя Собственниками (нанимателями) многоквартирного дома и председателем многоквартирного дома.

В этом акте указываются дата и время его составления, адрес, фамилия, имя, отчество Собственника и место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если Собственник отказывается подписывать акт или Собственник отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта Собственнику.

Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется Управляющей организацией в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

3.2.13. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.14. Запрашивать от Собственников информацию о праве собственности на занимаемые ими помещения.

3.2.15. Осуществлять обработку персональных данных граждан-собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме, в целях исполнения настоящего договора. Порядок и объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан третьим лицам определяется исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства.

3.2.16. Требовать от инициатора общего собрания Собственников копии решений и протокола общего собрания Собственников в срок не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

3.2.17. Заключать от своего имени в интересах Собственников помещений при согласовании с советом МКД договоры на предоставление общедомового имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно, договоры аренды: подвальных помещений; помещений относящихся к общедомовому имуществу: крыши и фасада Многоквартирного дома; договоры использования части земельного участка; договоры на установку и эксплуатацию телекоммуникационного оборудования (точек коллективного доступа); договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: исполнить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, исполнить право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях.

3.2.18. Вносить изменения в перечни услуг и работ по содержанию общедомового имущества и предоставлению коммунальных услуг, изменять размер платы за жилищно-коммунальные услуги и работы в отсутствие решения Общего собрания в случаях, предусмотренных федеральным законодательством, Управляющая организация уведомляет Собственников о внесении таких изменений в установленном федеральным законодательством порядке.

3.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение работ и услуг надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2. Осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг Управляющей организацией по настоящему договору.

4.1.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства.

4.1.4. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.1.5. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора непосредственно или через доверенное лицо.

4.1.6. На предоставление информации о ценах и порядке предоставления услуг Управляющей организацией, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома в рамках стандартов раскрытия информации, установленных Правительством РФ.

4.1.7. Инициировать и принимать участие в проведении общих собраний, голосовать по вопросам повестки дня, избирать и быть избранным в совет многоквартирного дома.

4.1.8. Проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только после получения письменного разрешения соответствующего органа.

В случае осуществления самостоятельной замены обогревающих элементов и отключающих устройств и т.д. в жилом помещении, Собственники (пользователи) несут полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) граждан, а так же имуществу как непосредственно своему, так и третьим лицам.

4.1.9. При наличии задолженности у Собственника по оплате за жилищную услугу обратиться в Управляющую организацию с заявлением о предоставлении ему отсрочки или рассрочки по оплате задолженности за жилищную услугу с последующим заключением соответствующего соглашения (договора погашения задолженности).

4.1.10. Собственники помещений на общем собрании вправе избрать из числа собственников Совет многоквартирного дома (Совета МКД). Полномочия членов Совета МКД и председателя Совета МКД оговорены в ст. 44 и ст.161.1 ЖК РФ.

Председатель Совета МКД, а в случае его временного отсутствия один из членов Совета МКД, выступает уполномоченным лицом собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией. В случае отсутствия в многоквартирном доме Совета МКД, уполномоченным лицом выступает любой собственник помещения многоквартирного дома.

4.1.11. Принимать решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров по размещению оборудования связи, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.12. На основании решения Общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

4.1.13. Для правильного начисления платы за коммунальный ресурс на содержание общего имущества Собственники вправе ежемесячно снимать показания с индивидуальных приборов учета (по холодному водоснабжению, по электроэнергии) и передавать полученные данные ежемесячно с 23 по 25 числа месяца в адрес Управляющей организации или уполномоченному представителю собственников.

4.1.14. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Выполнять условия настоящего договора, решения Общего собрания.

4.2.2. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание, ремонт жилого помещения.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 4.2.4. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с п.п. 5.6., 5.10. настоящего договора, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников.
- 4.2.5. 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 непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
- 4.2.6. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердака, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем им помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.
- Своевременно производить очистку снега и мусора с балконов, лоджий, козырьков, возведенных самостоятельно и не являющихся частью имущества многоквартирного дома, оконных водоотливов.
- 4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
- 4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не курить в местах общего пользования, если место для курения не определено и оборудовано в соответствии с протоколом общего собрания Собственников многоквартирного дома.
- 4.2.9. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче имущества, создавать повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
- 4.2.10. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри жилого помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт внутри жилого помещения.
- 4.2.11. Производить перепланировку и переоборудование помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.2.12. Нести ответственность за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире, и соблюдение ими правил пожарной безопасности, регламента выполнения ремонтных работ в доме, других правил, установленных органом местного самоуправления и Управляющей организацией.
- 4.2.13. Обеспечить предоставление доступа в принадлежащее Собственнику жилое/нежилое помещение представителям Управляющей организации:
- незамедлительно для устранения причин аварии;
 - в согласованное сторонами время для проведения осмотров состояния общего имущества, находящегося в помещении Собственника (состояния трубопроводов до границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией).
- В случае если Собственник уклоняется от предоставления доступа в помещения для проведения осмотра общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилом/нежилом помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе допуска в жилое помещение.
- 4.2.14. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иными лицами, пользующимися помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
- 4.2.15. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них в пожарную, газовую службу и аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.
- 4.2.16. Оплачивать доначисленную сумму денежных средств затраченных Управляющей организацией по решению Собственников либо Совета многоквартирного дома на оказание услуг и (или) выполнение работ, не предусмотренных перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также в случае если выполнение таких услуг и работ вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья потребителей, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общедомовому имуществу, предписаниями надзорных органов.
- 4.2.17. Обеспечить заселение и проживание в помещении Собственника на законных основаниях, то есть извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней 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 пяти дней.
- 4.2.18. Предоставлять Управляющей организации информацию о заключенных договорах (аренды, найма, ссуды и т.п.) с третьими лицами – пользователями помещений в течение 5 дней с момента заключения таких договоров, в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на пользователя помещения (арендатора, нанимателя, иное лицо), с указанием Ф.И.О., паспортных данных, ИНН физического лица или наименования и реквизитов организации.
- 4.2.19. Предоставлять Управляющей организации информацию о прекращении права собственности на одно или несколько помещений, измени доли в общем имуществе собственников помещений в течение 10 дней с момента произошедших изменений.
- 4.2.20. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.
- 4.2.21. Представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или выписку из единого государственного реестра недвижимости и предъявить оригинал для сверки.
- 4.2.22. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адрес лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.
- 4.2.23. Проводить годовое общее собрание собственников, а также внеочередные общие собрания собственников при необходимости их проведения, с предоставлением копий протоколов общего собрания Собственников многоквартирного дома в Управляющую организацию в течение 10 дней.

- 4.2.24. Рассмотреть на общем собрании Собственников помещений предложения Управляющей организацией по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе объема его выполнения, размера финансирования Собственниками и принять соответствующие решения.
- 4.2.25. Выбирать на общем собрании собственников уполномоченных лиц, совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома.
- 4.2.26. Представлять в Управляющую организацию не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме копии решений и протокола общего собрания собственников помещений. В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения и протокол общего собрания собственников помещений в МКД являются официальными документами, как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.
- 4.2.27. Принимать решения на общем собрании Собственников в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросам:
- проведения работ по ремонту общего имущества Объекта, не предусмотренного Приложением № 2 к настоящему договору, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;
 - порядка возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору;
 - утверждения расходов, произведенных Управляющей организацией на устранение аварийных ситуаций (в том числе устранение последствий стихийных погодных условий) за счет средств на непредвиденные неотложные работы.
 - утверждения тарифа на содержание и ремонт помещений на очередной календарный год.
- 4.2.28. Своевременно принимать решение и нести расходы, в том числе путем внесения дополнительных взносов по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в случаях, если текущий ремонт не может обеспечить должного содержания строительных конструкций и/или инженерных сетей многоквартирного дома.
- 4.2.29. В случае принятия решения на общем собрании собственников помещений, нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.30. Компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников (пользователей), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов. При этом собственники помещений в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта.
- 4.2.31. Устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника либо со стороны других лиц совместно с ними проживающих.
- 4.2.32. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. Владельцы домашних животных несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.
- 4.2.33. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению определенной придомовой территории.
- 4.2.34. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 4.2.35. Собственникам запрещается:
- причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе расположенном внутри жилого/нежилого помещения;
 - препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;
 - заключать какие-либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию;
 - использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома;
 - проводить в помещениях, а также в местах общего пользования переоборудование, демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей, систем пожарной сигнализации, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома;
 - самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать индивидуальные приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
 - сбрасывать химические вещества и другие предметы (материалы, мусор, туалет для животных, тряпки и т.д.) в систему водоотведения (канализацию), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры. В случае засорения системы водоотведения (канализации) строительным материалом, тряпками, туалетом для животных, химическими веществами, мусором и т.д. Собственники помещений, расположенных по одному стояку несут полную, солидарную ответственность за причиненный материальный ущерб иным Собственникам помещением, расположенным на данном стояке;
 - подключать приборы и оборудование к инженерным сетям, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций;
 - осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
 - несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
 - производить слив теплоносителя из системы отопления;
 - загромождать, закрывать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Цена настоящего договора является планово-договорной и определяется как сумма платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом средств, предназначенных на непредвиденные неотложные работы, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации в течение всего периода действия настоящего Договора.

5.2. Под непредвиденными неотложными работами понимаются работы, невыполнение которых может повлечь угрозу жизни, здоровью и благополучию жителей многоквартирного дома, устранение актов вандализма в отношении общего имущества МКД, устранение последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, работы, которые необходимо выполнить в связи с внесенными изменениями в законодательные акты и прочие неучтенные работы, которые не были отражены в приложении №2 к настоящему Договору. Для выполнения данных работ не требуется принятия решения Собственниками на общем собрании.

Если размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения содержит финансирование непредвиденных неотложных работ, то расходы на выполнение непредвиденных неотложных работ в части превышения размера резервного фонда, созданного Собственниками на выполнение таких работ, Собственники обязаны компенсировать управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем в котором были выполнены работы.

В случае если размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения не содержит финансирование непредвиденных неотложных работ, то расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании Собственников, либо до достижения соглашения об изменении перечня работ и услуг в порядке, установленном настоящим договором.

Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников за 30 дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

Приемка выполненных неотложных непредвиденных работ осуществляется только с составлением управляющей организацией акта выполненных непредвиденных работ, подписываемого уполномоченным лицом, принимающим такие работы, с указанием их фактической стоимости.

Резерв на непредвиденные неотложные работы создается Управляющей организацией в течение всего срока действия настоящего договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных неотложных работ.

Если в течение первого и каждого следующего года действия настоящего договора (в случае его пролонгации) отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, или сумма резерва на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается и переносится на следующий год. В случае превышения расходов на непредвиденные неотложные работы они оплачиваются Собственниками дополнительно.

5.3. Цена является существенным условием настоящего договора. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании Собственников в МКД. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается сроком на один год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД.

В случае если Собственники многоквартирного дома и Управляющая организация не достигли согласования по вопросу установления цены договора, договор считается незаключенным (п.1 ст.432 ГК РФ).

5.4. В случае если общим собранием Собственников не приняты решения об утверждении минимального 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, поступающих от Собственников в качестве оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с последующим отнесением указанных расходов на финансовый результат управления многоквартирным домом и его отражением в лицевом счете дома.

5.5. Если на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома не был утвержден размер платы за жилищную услугу с учетом предложений Управляющей организации и перечня, объема услуг и работ (решение Собственниками не принято), Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках тарифа, утвержденного органом местного самоуправления в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ.

В случае если срок действия настоящего договора пролонгирован (продлен), а размер платы на жилищную услугу был утвержден без учета предложений Управляющей организации и/или несоразмерно утвержденному перечню, объемам услуг и работ, в этом случае считается, что размер платы на жилищную услугу Собственниками помещений не утвержден. Управляющая организация обращается в орган местного самоуправления для утверждения размера платы на жилищную услугу.

5.6. Цена и размер вносимой платы за жилое помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.7. Неиспользование потребителями жилых помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.8. Расчетный период для оплаты работ и услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему Договору составляет один календарный месяц.

5.9. Плата по Договору, если иное не установлено условиями договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией или ее представителем по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате Собственникам до 5 числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы представляются Собственникам посредством почтовых ящиков, электронных ящиков или иным способом по согласованию с Управляющей организацией.

5.10. Срок внесения платежей Собственниками помещений за жилищно-коммунальные услуги установлен в соответствии с Жилищным кодексом РФ - до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем.

5.11. Собственники жилых помещений несут перед Управляющей организацией, ресурсоснабжающими организациями ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.12. В силу п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока

оплаты по день фактической выплаты включительно. Изменение установленного в настоящей части размера пеней допускается в случае внесения изменений в действующее законодательство РФ.

5.13. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг предоставляемых ресурсоснабжающими организациями, в частности за отопление.

5.14. Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, не подлежат распределению между Собственниками помещений и направляются на текущий ремонт общедомового имущества (создания резерва на ремонт общего имущества, резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ).

5.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным преискурантом Управляющей организации. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

Дополнительные услуги и работы оказываются по индивидуальным заявкам Собственников. Заявки направляются в управляющую организацию в письменной форме или подаются в аварийно-диспетчерскую службу посредством телефонной связи. Результат выполненных работ (услуг) оформляется актом, который подписывается Собственником. Оплата дополнительных работ и услуг осуществляется путем включения отдельной строкой в платежный документ за соответствующий месяц.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Несвоевременно и/или неполное внесение потребителями платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по настоящему Договору с Собственника взыскивается задолженность в судебном порядке, установленном законодательством, включая пени за просрочку платежей и судебные издержки, понесенные Управляющей организацией.

6.4. Собственник помещения несёт полную материальную ответственность по возмещению ущерба причиненного Управляющей организацией, третьим лицам (собственникам других помещений многоквартирного дома, нанимателям, членам их семей) в случае:

- аварийной ситуации, возникшей из-за не предоставления или не своевременного предоставления доступа в свое жилое/нежилое помещение,
- не предоставления или не своевременного предоставления доступа в свое жилое/нежилое помещение при аварийной ситуации.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за недостатки работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и качество услуг, предоставляемых по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Штрафные санкции, а также иные убытки, возникшие у Управляющей организации за неисполнение и (или) неполное и (или) ненадлежащее исполнение ею услуг, предусмотренных настоящим Договором, или возникшие из отношений с третьими лицами не являются основанием для взыскания их с Собственников.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения 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.);
- пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

6.8. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

6.9. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.10. В случае вынесения штрафных санкций надзорными и административными органами в отношении Управляющей организации, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если предложенные Управляющей организацией Собственникам работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества не были приняты решением общего собрания, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из средств, оплаченных Собственниками за содержание и ремонт общедомового имущества.

6.11. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества, а также предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (нанимателя, членов их семей).

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

8. Срок действия, порядок изменения и подписание Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты, указанной в протоколе общего собрания Собственников многоквартирного дома с «04» 02 20 23, и действует сроком на один год.

8.2. Настоящий договор заключается в письменной форме путем составления двух подлинных документов, подписанных Управляющей организацией и Председателем совета.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения собрания Собственников.

8.4. Если за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

8.5. Договор составляется в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй, составленный для Собственников, подлежит передаче Председателю совета, для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр договора, составленный как для Собственников, так и для управляющей организации, включает в себя текст самого договора и всех приложений к нему.

Указанные экземпляры договора являются идентичными на дату заключения договора.

По просьбе любого из Собственников Управляющая организация за счет средств соответствующего собственника, при наличии технической и организационной возможности, выдает ему копию экземпляра договора.

9. Расторжение Договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. По взаимному соглашению сторон путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, условия которого должны быть утверждены на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

9.1.2. Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее 60 дней со дня получения уведомления управляющей организацией о его расторжении (отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом), если:

- управляющая организация не выполняет условий такого договора,
- принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом,
- в отношении управляющей организации введена процедура банкротства.

9.1.3. По инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке, в случае пролонгации договора, если на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме приняты решение об утверждении размера платы без учета предложений Управляющей организации и/или несоразмерного утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

9.1.4. По инициативе управляющей организации в случае существенного нарушения условий договора Собственниками помещений в многоквартирном доме, что делает невозможным дальнейшее исполнение договора.

9.1.5. В связи с аннулированием лицензии, выданной Управляющей организации, по решению суда, вступившему в законную силу (ч.1 ст. 199 ЖК РФ).

9.1.6. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

9.1.7. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

9.1.8. В связи с окончанием срока действия Договора.

9.2. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора.

9.3. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позднее чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

9.4. Прекращение действия настоящего Договора не является основанием для прекращения непоплаченных Собственником обязательств (услуги, работы, затраты) перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

При расторжении настоящего договора Собственники обязаны возместить управляющей организации стоимость выполненных но не оплаченных работ в течение одного месяца с момента расторжения.

10. Прочие условия

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

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Все нижеперечисленные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:
Приложение №1 Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.