

Договор № _____
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Хабаровск, пер. Молдавский д.2А

г. Хабаровск

1 июня 2023 г.

Собственник(и) жилых (нежилых) помещений в МКД по адресу: г. Хабаровск, пер. Молдавский, д.2А, именуемые в дальнейшем «Собственник(и)» с одной стороны, и ООО «Побережье Амура», осуществляющая предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии № 027-000112 от 22.04.2015 г, выданной органом государственного жилищного надзора, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Нефатова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Хабаровск, пер. Молдавский, д.2А (далее – МКД), на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 20.05.2023 г. (протокол № 04/2023 от 20.05.2023 года).

Условия Договора определены в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании договора или соглашения с Собственником данного помещения, в том числе арендаторы, наниматели, члены семьи собственника, имеют права и несут обязанности, ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями такого договора или соглашения.

1.2. Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее Правила №491), Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном и Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 (далее Постановление №290 или Минимальный перечень), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416 (далее Правила №416), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, а также иными положениями законодательства Российской Федерации. В случае внесения изменений в указанные нормативно-правовые акты, они применяются с указанной в них даты без внесения изменений в Договор.

1.3. Принятые сокращения

МКД – многоквартирный дом;

ОСС – общее собрание собственников помещений в МКД;

Общее имущество – общее имущество собственников помещений в МКД;

Помещения - жилые и нежилые помещения в МКД.

Потребители – собственники и иные пользователи, обязанные в соответствии с ч. 2 ст. 153 ЖК РФ вносить плату за жилищные и коммунальные услуги.

Техническая документация (средства, оборудование) - техническая документация на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им

1.4. Состав и техническое состояние общего имущества МКД, в отношении которого заключен Договор, отражены в **Приложении № 2**

1.5. Границы эксплуатационной ответственности, если иное не установлено актом раздела границ эксплуатационной ответственности, определяются следующим образом:

1.5.1. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом - помещением Собственника является.

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) Собственника;

- на системах отопления – первый вентиль от стояковых трубопроводов, расположенных в коридорах (тамбурах). Обогревающие элементы (радиаторы) внутридомовой системы отопления, обслуживающие только одну квартиру, в том числе имеющие отключающие устройства (запорную арматуру), использование которых не повлечет за собой нарушение прав и законных интересов иных собственников помещений в МКД, в состав общего имущества собственников помещений в МКД не включаются.

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении Собственника. Отводы от первых стыковых соединений с ответвлениями от стояка канализации, находящегося в помещении, предназначенные для подключения к внутридомовой системе водоотведения санитарно-технического оборудования не входят в состав общего имущества.

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, а при наличии индивидуального прибора учета – до индивидуального прибора учета электрической энергии.

1.5.2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

1.6. **Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД**, подлежащих исполнению Управляющей организацией, в рамках Договора, в пределах собранной платы собственников помещений, указан в **Приложении № 3**. Услуги (работы) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД оказываются (выполняются) в пределах границ эксплуатационной ответственности в зависимости от степени благоустройства МКД, его технических и конструктивных характеристик.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества, а также коммунальные услуги потребителям, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственники обязуются своевременно и в полном объеме вносить плату по Договору на указанных в нем условиях.

2.2. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельными нормами Жилищного законодательства РФ и в предмет договора не входят. Работы/услуги по капитальному ремонту, не включенные в региональную программу капитального ремонта, выполняются Управляющей организацией на основании решения ОСС за счет средств Собственников, предварительно согласованного с Управляющей организацией.

2.3.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать проведение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с утвержденным «Перечнем работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД», в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Потребителей;

3.1.2. заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено)

3.1.3. представлять интересы Собственников помещений в МКД (Потребителей) в рамках исполнения своих обязательств по Договору, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней;

3.1.4. от имени и в интересах Собственников, в соответствии с решением(и) ОСС, заключать договоры, связанные с использованием общего имущества МКД (установка и эксплуатация рекламных конструкций, устройств и оборудования средств связи, Интернета, аренда общего имущества, долевое участие в эксплуатационных расходах), применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества, взыскивать, в том числе в судебном порядке, задолженность по таким договорам.

Денежные средства, полученные по таким договорам, используются Управляющей организацией по целевому назначению на содержание и текущий ремонт общего имущества за вычетом вознаграждения в размере 20% от размера платы по такому договору, которое получает Управляющая организация;

3.1.5. принимать, вести и хранить техническую документацию (средства, оборудование), переданные Управляющей организации в момент заключения Договора. При их отсутствии либо необходимости изготовления, обновления, внесения изменений обеспечить их изготовление, обновление, изменение при условии утверждения Собственниками на ОСС необходимости выполнения данных работ, их стоимости и порядка финансирования за счет средств Собственников. Расходы Управляющей организации, понесенные на указанные цели, включаются в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.6. осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание МКД с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей оборудования, установленных **Приложением № 4** к Договору;

3.1.7. осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Потребителей и принимать соответствующие меры в установленные Договором сроки. Информация о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ предоставляется

ответственными лицами Управляющей организации в соответствии с жилищным законодательством РФ, если иной срок не согласован с обратившимся;

3.1.8. организовать и вести прием Потребителей по вопросам, касающимся содержания и текущего ремонта МКД;

3.1.9. уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта МКД в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, досках объявлений и иных общедоступных местах МКД;

3.1.10. самостоятельно или с привлечением третьих лиц производить формирование платежных документов (квитанций), начисление платежей, установленных в разделе 4 Договора, обеспечивать печать и доставку потребителям квитанций в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Доставка квитанций осуществляется в открытом виде без конверта путем размещения их в почтовые ящики, а при их отсутствии – в дверь помещения Собственника/Потребителя, а также иными способами, указанными в разделе 4 Договора.

3.1.11. самостоятельно или с привлечением третьих лиц производить обработку, начисление и сбор установленных в разделе 4 Договора платежей;

3.1.12. осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Потребителях, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных. Обновление информации производится по мере необходимости;

3.1.13. предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за прошедший год в течение первого квартала следующего года посредством его размещения на официальном сайте управляющей организации, а также в ГИС ЖКХ. Если в течении месяца с момента размещения отчета, от собственников не поступят обоснованные возражения в письменной форме к отчету, то работы и услуги по договору управления за отчетный период считаются принятыми собственниками без замечаний, обязательства управляющей организации исполненными в полном объеме и с надлежащим качеством;

3.1.14. предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам, информацию и сведения, касающиеся выполнения договора управления МКД в пределах информации, подлежащей раскрытию в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства РФ. В случае размещения истребуемой информации на сайте управляющей организации, ГИС ЖКХ или в иной системе, определенной действующим законодательством, управляющая организация сообщает адрес, где размещена соответствующая информация без непосредственного её предоставления;

3.1.15. при не предоставлении жилищных, коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), по заявлению Собственников жилых помещений составлять акты по соответствующей услуге в соответствии с Правилами №491, №354;

3.1.16. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами, не по назначению;

3.1.17. проводить по требованию Потребителя сверку платы за жилищные и коммунальные услуги и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей по Договору, а также правильность начисления пени, установленной ЖК РФ;

3.1.18. проводить комиссионное обследование помещений в МКД по письменному заявлению Потребителя с составлением соответствующих актов;

3.1.19. демонтировать оборудование и иное имущество, установленное Собственниками или иными лицами на общем имуществе с нарушением условий Договора и с последующим взысканием причинённых убытков за счёт виновных лиц, в том числе в судебном порядке. О необходимости демонтировать указанное имущество Управляющая организация информирует

собственников и иных лиц путем размещения объявления в общедоступных местах, не менее, чем за 30 дней до предполагаемой даты демонтажа. В случае, если Собственниками (пользователями) указанный демонтаж не будет произведен, Управляющая организация осуществляет его в одностороннем порядке. При наличии предписаний контрольно-надзорных органов Управляющая организация самостоятельно осуществляет демонтаж без предварительного информирования в сроки, указанные в предписании. При соблюдении Управляющей организацией данного пункта, претензии от Собственников и иных лиц не принимаются, Управляющая организация не несет ответственность за сохранность такого имущества;

3.1.20. в случае обращения Потребителей, имеющих более чем трёхмесячную задолженность по жилищным и (или) коммунальным услугам перед Управляющей организацией, осуществлять по их обращению только аварийное обслуживание;

3.1.21. в случае привлечения третьих лиц к исполнению Договора, осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

3.1.22. обеспечить подготовку предложений по вопросам управления, содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения ОСС;

3.1.23. несет иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. в целях эффективного исполнения условий Договора самостоятельно определять очередность, объем, сроки и порядок выполнения работ/услуг по содержанию Договору в пределах денежных средств, поступающих за содержание, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества;

3.2.2. в случае несоответствия данных, имеющихся у управляющей организации, информации, предоставленной Потребителем, проводить корректировку данных в соответствии с представленными подтверждающими документами;

3.2.3. в случае недостаточности платежей Потребителей для устранения аварийных или иных непредвиденных ситуаций и при непринятии Собственниками решения на ОСС о необходимости их выполнения и финансирования, Управляющая организация выполняет такие работы с последующим выставлением затрат Потребителям в платежных документах, которые обязаны их оплатить;

3.2.4. расходовать средства, полученные в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества на выполнение работ (оказание услуг), входящих в соответствии с действующим законодательством и Договором в состав работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, но не включенных решениями Общего собрания в перечень работ и услуг (смету) на текущий год, в случаях, если:

- не выполнение указанных работ (неоказание услуг) может повлечь за собой угрозу безопасной эксплуатации дома, здоровью и жизни людей;

- возникла аварийная ситуация или вышло из строя оборудование, входящее в состав общего имущества;

- необходимость производства работ (оказания услуг) обусловлена предписаниями органов государственной власти или решением суда.

3.2.5. организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества, расположенного в помещениях Потребителей;

3.2.6. изменять размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества не чаще одного раза в календарный год в порядке, установленном Договором и жилищным законодательством РФ;

3.2.7. оказывать услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и изделий, которые не относятся к общему имуществу (являются личным имуществом Собственников/Пользователей) за дополнительную плату. Перечень и стоимость вышеуказанных услуг и работ утверждается Управляющей организацией. Самостоятельно

изменять размер платы за указанные услуги, без согласования с Собственниками. Плата за указанные услуги может быть выставлена отдельной строкой в платежном документе на оплату услуг по Договору;

3.2.8. взыскивать с Потребителей в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, а также пени за несвоевременную оплату в соответствии с ч. 14, 14.1 ст. 155 ЖК РФ. Осуществлять самостоятельно или с привлечением третьих лиц претензионно-исковую работу, а также принудительное взыскание задолженности с Собственников или нанимателей помещений на возмездной основе с последующей компенсацией судебных расходов за счет ответчика;

3.2.9. самостоятельно привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества;

3.2.10. проверять соблюдение Собственниками/Потребителями требований, установленных Договором и законодательством РФ, выдавать им требования, предписания об устранении нарушений;

3.2.11. подавать заявки на участие в Региональной программе по проведению капитального ремонта общего имущества МКД за счет средств Фонда капитального ремонта, на участие в федеральных, краевых и муниципальных грантах (программах);

3.2.12. самостоятельно либо с привлечением третьих лиц производить обработку персональных данных Потребителей по Договору с использованием средств автоматизации или без них;

3.2.13. требовать от Собственников, сдающих принадлежащие им помещения по договорам найма или аренды третьим лицам и возложившим обязанность по оплате за содержание и коммунальные услуги на своих контрагентов, в случае не выполнения ими обязательств по оплате свыше трех месяцев, - расторжения заключённых договоров найма (аренды) и погашения задолженности, уплаты пени напрямую от Собственников;

3.2.14. самостоятельно инициировать ОСС или вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного ОСС для принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции ОСС. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступных местах, а также Председателю Совета дома;

3.2.15. принимать участие в ОСС без права голосования;

3.2.16. представлять без специальной доверенности на основании Договора интересы Собственника(ов) по предмету Договора, в том числе по заключению в их интересах договоров, направленных на достижение целей Договора, во всех органах власти (государственной, муниципальной), организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, перед иными третьими лицами;

3.2.17. подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт систем инженерно-технического обеспечения и оборудования между общим имуществом собственников в МКД и имуществом других организаций, подписывать все необходимые документы по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;

3.2.18. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации в целях достижения целей управления МКД.

3.2.19. в интересах собственников от своего имени без доверенности на основании Договора обращаться в суды, а также иные органы власти с исковыми заявлениями, иными обращениями об устранении третьими лицами нарушений, связанных с использованием общего имущества, взысканием убытков, неосновательного обогащения, полученного такими лицами от использования общего имущества;

3.2.20. в случае образования просроченной задолженности по оплате Потребителями услуг/работ по Договору, дополнительных услуг, Управляющая организация вправе уступить право требования по такой задолженности третьим лицам с предоставлением им необходимой для взыскания задолженности информации о Потребителе. Уступка осуществляется в соответствии с нормами ЖК РФ и ГК РФ;

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. своевременно и в полном объеме на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов оплачивать в соответствии с разделом 4 Договора, предоставленные по Договору жилищные, коммунальные услуги и ресурсы, а также возмещать Управляющей организации согласованные дополнительные расходы, связанные с исполнением Договора;

3.3.2. выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места. Собственники нежилых помещений обязуются самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку коридоров и лестничных маршей, предназначенных для обслуживания принадлежащих им нежилых помещений, которые имеют отдельный вход;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, лестничных клеток, площадок, запасных выходов и иных мест общего пользования, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов МКД;

- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, выполнения ремонтных работ, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях в часы, определенные региональным законодательством;

- устанавливать металлические решетки, двери, емкости для хранения, иное имущество, демонтировать или переносить пожарные гидранты и иные средства пожарной безопасности только после письменного согласования с органами пожарного надзора, Управляющей организацией и другими Собственниками;

- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сбрасывать строительный и другой крупногабаритный мусор и не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод (при его наличии);

- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;

- не создавать препятствия на придомовой территории, затрудняющие проезд (размещение) специальной техники (мусоровозов, скорой помощи, пожарных машин, транспорта аварийных служб и т.п.),

- не производить слив воды из системы и приборов отопления;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, зарядные устройства для электромобилей и иное оборудование мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией;

- соблюдать правила содержания домашних животных;

- соблюдать иные требования законодательства РФ, относящиеся к предмету Договора

3.3.3. обеспечить представителям Управляющей организации, сторонних организаций привлеченных ею на договорной основе, доступ в занимаемое помещение, а также к расположенному в нем санитарно-техническому и иному внутриквартирному инженерному оборудованию, являющимся общим имуществом, для осмотра их технического и санитарного состояния, осмотра приборов учета и контроля, а также для проведения ремонтных работ, в согласованное с Управляющей организации время, а в случае возникновения аварийной ситуации или её ликвидации – в любое время незамедлительно;

3.3.4. при планировании отсутствия в помещении на срок более 2-х суток перекрыть все отсечные вентили на трубопроводах горячей и холодной воды, перекрыть газ, отключить от сети электробытовые приборы, а также предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций;

3.3.5. при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных

неисправностей на общедомовом имуществе, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3.3.6. не осуществлять без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке перепланировку помещения, общего имущества, переоборудование, перенос внутренних инженерных сетей, не демонтировать, не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;

3.3.7. ознакомить всех дееспособных лиц, использующих или, находящихся в помещении, принадлежащем Собственнику, с условиями Договора;

3.3.8. не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи коммунальных ресурсов, без предварительного согласования работ с Управляющей организацией;

3.3.9. обеспечивать сохранность общего имущества МКД;

3.3.10. соблюдать правила регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания, а также в течение 5 (пяти) дней с момента наступления соответствующих обстоятельств предоставлять Управляющей организации сведения:

- о смене Собственника, Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

- о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. (наименования) наймодателя (арендодателя), нанимателя (арендатора). Ответственность за арендатора несет Собственник;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, с указанием даты начала и окончания такого проживания;

- обо всех изменениях в правоустанавливающих документах на жилые/нежилые помещения, находящиеся в собственности физических/юридических лиц;

3.3.11. при возникновении претензий к сотрудникам Управляющей организации, незамедлительно обратиться с заявлением (жалобой) к руководству Управляющей организации для разрешения конфликтной ситуации в досудебном порядке;

3.3.12. соблюдать правила пользования помещениями, содержания МКД и придомовой территории;

3.3.13. своевременно осуществлять замену, поверку индивидуальных приборов учета энергоресурсов с предоставлением информации в управляющую организацию;

3.3.14. в случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, оплатить понесенные управляющей организацией расходы;

3.3.15. участвовать в Общих собраниях собственников. Уведомлять Управляющую организацию о планируемом проведении ОСС в сроки и порядке, предусмотренные ЖК РФ. При вынесении на ОСС вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, его надлежащим содержанием и ремонтом согласовывать с Управляющей организацией перечень и формулировку вопросов. В случае вынесения на ОСС вопросов, не согласованных с Управляющей организацией по перечню и (или) формулировкам, она не несет ответственности за их полное или частичное неисполнение, обусловленное обстоятельствами неправильного перечня и (или) формулировок, либо обстоятельствами непринятия решений о финансовом обеспечении исполнения принятых ОСС вопросов.

3.3.16. При вынесении на ОСС вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, его надлежащим содержанием и ремонтом согласовывать с управляющей компанией перечень и формулировку вопросов. В случае вынесения на общее собрание Собственников вопросов, не согласованных с Управляющей компанией по перечню и (или) формулировкам, она не несет

ответственности за их полное или частичное неисполнение, обусловленное обстоятельствами неправильного перечня и (или) формулировок, либо обстоятельствами непринятия решений о финансовом обеспечении исполнения принятых Общим собранием собственников вопросов.

3.3.17. ежемесячно в период с 22-го по 25-ое число текущего месяца передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию, либо в ресурсоснабжающую организацию, в случае заключения с ней договоров, в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ;

3.3.18. Собственники (пользователи) нежилых помещений обязаны предоставить в Управляющую организацию информацию по составу, классу опасности (1-5) и нормам накопления отходов, образующихся от их деятельности. В случае образования отходов 1-5 класса опасности, за исключением твердых коммунальных отходов 4 и 5 класса, Собственники и иные Пользователи нежилых помещений обязаны самостоятельно и за свой счет обеспечивать их сбор, вывоз и утилизацию, захоронение в соответствии с требованиями законодательства РФ, не допуская их складирования в мусоропроводах, а также на контейнерных площадках, иных местах общего пользования.

3.3.19. При проведении ремонтных работ в помещении Потребители обеспечивают за свой счет вывоз строительного и (или) крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного и (или) крупногабаритного мусора, образовавшегося от ремонтных работ в помещении, Потребитель обязан согласовывать с Управляющей организацией места и сроки его хранения. В случае вывоза строительного и (или) крупногабаритного мусора силами Управляющей организации стоимость вывоза и захоронения оплачивается Потребителем отдельно и отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией, отдельной строкой.

Стороны договора исходят из того, что плата по Договору не включают в себя вывоз строительного и (или) крупногабаритного мусора, образовавшегося от ремонтных работ в помещении Собственника.

3.3.20. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. требовать надлежащего оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества по согласованным с собственниками и Управляющей организацией перечням, в том числе на устранение аварий и неисправностей в пределах суммы средств, фактически собранных Управляющей организацией в качестве платы за соответствующие услуги и работы;

3.4.2. в случае неотложной необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией (указанная услуга является платной и оплачивается Потребителями отдельно);

3.4.3. требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и (услуг), а также своевременного составления соответствующих актов в соответствии с Правилами №491, №354;

3.4.4. получать сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику, Потребителю к уплате размера платы за жилищные, коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за услуги, наличии оснований и правильности начисления пени;

3.4.5. осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору, не вмешиваясь в ее финансово-хозяйственную деятельность.

3.4.6. составлять совместно с Управляющей организацией акты о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки. Не позднее 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода направлять Претензию в Управляющую организацию о непредставлении или предоставлении коммунальных и прочих услуг надлежащего качества в расчетном периоде;

3.4.7. пользоваться другими правами, предусмотренными действующими нормативными правовыми актами РФ.

3.5. Собственники уполномочивают Управляющую организацию на основании Договора без доверенности представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе:

3.5.1. от имени и в интересах Собственников заключать договоры, связанные с использованием общего имущества МКД (установка и эксплуатация рекламных конструкций, устройств и оборудования средств связи, Интернета, аренда общего имущества, долевое участие в эксплуатационных расходах и т.д.), применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества, взыскивать с них в судебном порядке убытки, а в случае отсутствия договорных отношений - неосновательное обогащение;

3.5.2. в судах с требованием об освобождении незаконно занятых мест общего пользования, об обязанности заключить соответствующий договор, о прекращении права бессрочного пользования земельным участком, об обязанности устранить иные нарушения и недостатки, влияющие на безопасность проживания граждан и эксплуатации МКД, нарушающие права Собственников и нанимателей, с правом взыскания в судебном порядке убытков, неосновательного обогащения, а также предъявления требований об устранении нарушений;

3.5.3. по заключению иных договоров, направленных на достижение целей Договора, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

3.5.4. осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления, организациями, предприятиями и учреждениями любых организационно-правовых форм и уровней по вопросам, относящимся к предмету Договора.

4. ЦЕНА, ПОРЯДОК ЕЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Ежемесячная плата по договору управления включает в себя:

4.1.1. плату за содержание помещения, в том числе:

- плату за услуги, работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД,

- плату за прочие услуги, рассчитываемые как произведение объема потребляемых услуг в МКД (обслуживание антенн, домофона, видеонаблюдения, кодового замка входной двери подъездов и т.д.) и расценок на данные услуги (выделяется в квитанции отдельной строкой);

- плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД (далее – коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества).

4.1.2. плату за коммунальные услуги (за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами), за исключением случая принятия общим собранием решения, предусмотренного п. 4.4. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, о заключении собственниками помещений в МКД, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, соответственно договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения, предусмотренного п. 4.4. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, плата за коммунальные услуги вносится Потребителями соответствующей ресурсоснабжающей организации, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

С момента заключения собственниками договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, условия настоящего Договора, связанные с предоставлением Потребителям коммунальных услуг, прекращаются.

4.1.3 Расчетный период по Договору равен одному календарному месяцу.

4.2. Взносы на капитальный ремонт, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, в цену Договора не включаются, определяются и вносятся Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

4.3. Порядок определения платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества.

4.3.1. Стоимость работ/услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту на момент заключения Договора составляет 31,67 руб./м² в месяц, в том числе:

- управление 3,97 руб./м² в месяц;
- содержание 20,26 руб./м² в месяц;
- текущий ремонт 7,44 руб./м² в месяц;

В размер платы не включены расходы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, вывоз твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора.

4.3.2. Плата за содержание (управление, содержание, текущий ремонт) во второй и последующие календарные годы действия договора управления определяется решением ОСС с учетом предложений Управляющей организации, а если в течение месяца, со дня внесения предложения Управляющей организацией Собственникам или Председателю Совета дома о стоимости работ/услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту на очередной календарный год, Собственниками не было инициировано ОСС по вопросу её утверждения, либо собрание было инициировано, но отсутствовал кворум или Собственниками не было принято решение по данному вопросу, то размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется соответствии п. 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ по усмотрению Управляющей организации без внесения изменений в Договор и без принятия ОСС дополнительных решений:

- в размере равном размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, установленному органом местного самоуправления на очередной год и вступает в силу с даты, указанной в нормативном правовом акте органа местного самоуправления;

Информация о размере измененной в указанном порядке стоимости на следующий год действия Договора в расчете на 1 кв. м в месяц доводится Управляющей организацией до сведения Потребителей не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.3.3. Перерасчет (уменьшение размера платы) за работы/услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту в связи с наличием экономии у Управляющей организации не производится.

4.3.4. При принятии общим собранием Собственников платы за управление, содержание и текущий ремонт на очередной год не допускается одностороннее без согласования с Управляющей организацией уменьшение размера средств на управление, содержание, текущий ремонт и расходов на оплату труда в сравнении с платой за предыдущие периоды.

4.4. Порядок определения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества.

4.4.1. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета в соответствии с ч. 9.2. ст. 156 ЖК РФ по показаниям такого прибора учета, а при его отсутствии в соответствии с ч. 9.3. ст. 156 ЖК РФ.

4.4.2. В случае изменения тарифов и (или) нормативов, они применяются с даты, указанной в нормативном правовом акте, принятом уполномоченным органом власти субъекта РФ в соответствии с законодательством РФ, без решения ОСС и внесения изменений в Договор.

4.5. Порядок определения платы за коммунальные услуги.

4.5.1. Расчет размера платы за коммунальные услуги для Потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.

4.5.2. Если показания индивидуальных приборов учета представлены Потребителем за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не будет документально доказан потребителем.

4.6. Порядок внесения платы по Договору.

4.6.1. Оплата оказанных услуг/работ по Договору осуществляется Потребителями ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией (в том числе размещенных в ГИС ЖКХ в электронной форме, а также при наличии письменного заявления собственника (нанимателя) на его электронную почту, указанную в таком заявлении) в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

Платежные документы считаются доставленными Потребителям, если они:

- либо лично вручены Потребителю,
- либо в открытом виде без конверта размещены в его почтовый ящик,
- либо размещены в ГИС ЖКХ
- либо иным согласованным с Потребителем способом направлены Потребителю (в т.ч. путем передачи в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи или на электронную почту Потребителя и т.д.).

При разрешении споров между Управляющей организацией и Потребителем относительно фактического получения платежного документа стороны договора устанавливают презумпцию получения Потребителем платежного документа, если в течении 30 дней с момента наступления указанного в настоящем пункте срока размещения платежного документа от него не поступило заявление или обращение о его неполучении.

Платежные документы, направленные в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи или на электронную почту Потребителя и т.д., считаются надлежащим образом доставленными после отправления Управляющей организацией и признаются документами, равнозначными документам на бумажном носителе.

4.6.2. Собственники нежилых помещений обязаны представить Управляющей организации информацию о заключении договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению ТКО, об отсутствии или наличии индивидуальных приборов учета (их типе, марке, сведениях о проверке, схеме подключения и т.п.), а также информацию, необходимую в соответствии с действующим законодательством для определения количества потребляемых ими коммунальных ресурсов расчетным способом. При

непредставлении такой информации, Управляющая организация самостоятельно определяет объем коммунальных ресурсов расчетным способом.

4.6.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору обязаны уплатить Управляющей организации пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ. Сумма пени указывается в платежном документе отдельной графой.

При наличии просроченной задолженности за услуги/работы по Договору, денежные средства, перечисленные Потребителем без назначения платежа на расчетный счет Управляющей организации засчитываются в первую очередь в погашение задолженности за работы/услуги предыдущих периодов и пени, а в оставшейся части в счет текущей оплаты.

4.6.4. Потребитель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

Если поступивший платеж превышает начисления за текущий расчетный период (месяц), то размер платежа распределяется в следующем порядке:

- производится гашение начислений за месяц указанный в платежном документе;
- производится гашение задолженности, начиная с самой ранней даты образования задолженности;
- остаток от оставшейся суммы относится в счет оплаты следующего периода(аванс).

4.6.5. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за работы/услуги по Договору. При временном отсутствии Потребителей в жилых помещениях или проживающих с ним лиц, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, перерасчет платежей за период временного отсутствия осуществляется в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услугам за содержание, ремонт (текущий, капитальный), отопление, коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества не производится.

4.7. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ и услуг (далее – непредвиденные), в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников и (или) иных лиц, либо в связи с нарушением ими условий Договора, указанные работы проводятся за счет Потребителей.

В случае, если Собственники МКД на ОСС не утверждают необходимый объем непредвиденных работ (услуг), стоимость и сроки их проведения, то стоимость таких работ (услуг) они оплачивают дополнительно. Размер платежа рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе. Оплата производится Потребителем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом. Данный платеж указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы» в платежном документе за месяц, в котором начислена плата.

4.8. Иные услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по договорным ценам.

5. ДЕНЕЖНОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЮ СОВЕТА МКД.

5.1. Председатель совета МКД осуществляет свои функции (полномочия) на безвозмездной основе.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Собственниками, Пользователями, обязательств, предусмотренных

Договором, они несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо, в том числе аварийных и иных ситуаций.

6.2. Собственник помещений в многоквартирном доме, передавший принадлежащее ему помещение нанимателю по договору социального найма (государственного или муниципального жилищного фонда, специализированного жилищного фонда) или по иным основаниям, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем обязанности по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, оплату коммунальных услуг.

6.3. Собственники, иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил, правил проживания в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в МКД, в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ; отвечает за качество предоставляемых услуг и несет ответственность за причинение ущерба или вреда имуществу третьих лиц, если такой вред или ущерб возник по причине ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

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

- недостатка средств на содержание общего имущества в МКД и (или) ремонт общего имущества МКД;
- противоправных действий (бездействий) Собственников и иных Пользователей;
- использованием Собственниками и иными Пользователями не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не выполнения собственниками своих обязательств, установленных Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации (вандализм, поджог, кража и пр.).

Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, а также за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения Договора.

6.6. В случае привлечения Управляющей организацией других лиц для выполнения отдельных видов работ, Управляющая организация несет перед Собственниками ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств третьими лицами.

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД согласно норм и требований законодательства РФ, технических норм (ГОСТ, СНиП, СанПиН и т.д.) и необходимости его текущего или капитального ремонта, если ОСС не принято решение о его проведении и финансировании, Управляющая организация не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

6.8. Собственник, заключивший договор аренды (социального найма) помещения несет солидарную ответственность в случае невыполнения арендатором (нанимателем) обязанности по оплате услуг/ по Договору.

6.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.10. При досрочном расторжении Договора денежные средства, оплаченные Собственниками на текущий ремонт МКД и не освоенные Управляющей организацией на момент расторжения Договора подлежат возврату на расчетный счёт, письменно указанный Собственниками за вычетом суммы долга Собственников перед Управляющей организацией за работы/услуги по договору управления, образовавшейся в целом по МКД.

6.11. Стороны определили, что по требованиям о возмещении ущерба причиненного имуществу собственника, вследствие ненадлежащего исполнения управляющей компанией обязательств по договору, обязательный претензионный порядок. Собственник направляет управляющей компании претензию с приложением подтверждающих документов заверенных в установленном порядке, расчет стоимости заявленных требований, с указанием порядка исполнения предпочтительный собственником. Форма претензии- письменная. Срок рассмотрения претензии управляющей компанией 1 месяц с момента получения.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В целях исполнения Договора, с учетом положений ЖК РФ, Правил предоставления коммунальных услуг и Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлениями Правительства РФ, Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Федеральным законом от 21.07.2014 №209-ФЗ «О ГИС ЖКХ» и иными требованиями законодательства РФ, Собственники и иные пользователи помещений дают на весь срок действия Договора свое согласие Управляющей организации на обработку их персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу третьим лицам (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в том числе передачу персональных данных для изготовления квитанций, производства расчетов, приема и обработки платежей в специализированные организации (платежным агентам), организациям, осуществляющим взыскание задолженности в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 №230-ФЗ «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях».

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по договору управления, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - потребителей и связанные с:

- созданием и ведением базы данных о потребителях в рамках договора управления;
- ведением учётной и технической документации по МКД (в том числе электронных паспортов);
- начислениями и расчетами платы, предусмотренной договором управления, а также взносов на капитальный ремонт, если их начисление производит управляющая организация,
- подготовкой и доставкой потребителям платежных документов;
- передачей персональных данных ресурсоснабжающим организациям; региональному оператору по ТКО; платежным агентам; уполномоченным организациям, осуществляющим расчет и начисление платежей, формирование, печать и доставку платежных документов, а также органам власти и правоохранительным органам;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи, решения иных вопросов, связанных с исполнением договора управления;
- ведением претензионной (досудебной) и (или) судебной работы в отношении должников-потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору;

- с исполнением Управляющей организацией обязанности по размещению необходимой информации в ИТС «Интернет» в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ, Федерального закона от 21.07.2014 №209-ФЗ «О ГИС ЖКХ»,

- информированием потребителей о ходе выполнения Управляющей организацией обязательств по договору управления;

- исполнением иных требований законодательства РФ.

В целях оперативного решения вопросов и информирования Собственников и иных пользователей, они могут предоставить Управляющей организации информацию о номерах сотовых и домашних телефонов, электронной почты, а также об иных контактных данных.

8. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ

8.1. Собственники обязаны на Общем собрании собственников избрать Совет МКД и предоставить в Управляющую организацию сведения о лицах, вошедших в него (Ф.И.О., адрес, сведения о собственности на помещение, контактный телефон, электронный адрес, при наличии). Если Совет МКД или уполномоченное собственниками лицо не будет выбрано или выбранные лица отказались быть уполномоченным лицом или членом Совета МКД, то его обязанности, до момента выбора нового лица, могут быть исполнены любым из собственников в МКД. В случае, если в составе Совета дома произошли изменения, то Совет обязан письменно известить об этом Управляющую организацию в течение 5 дней с момента принятия решения Общим собранием собственников с обязательным приложением протокола такого Общего собрания собственников.

8.2. Собственники обязаны активно участвовать в организации и проведении общих собраний Собственников МКД. Своевременно принимать решение о необходимости выполнения работ по текущему и капитальному ремонтам, техническому обслуживанию общего имущества МКД, в том числе придомовой территории. Скреплять собственное решение подписью в решении собственника (бланке голосования).

8.3. Управляющая организация доводит до сведения Собственников информацию в части выполнения Управляющей организацией условий Договора, уведомления собственников помещений о принятых ими решениях на общем собрании собственников помещений, а также о размещении иной информации, связанной с управлением домом, в том числе отчета, уведомлений о проведении общих собраний и т.д., а также любую иную информацию, касающуюся взаимодействия Собственников с Управляющей организацией любым из ниже перечисленных способов:

- посредством размещения информации на дверях подъездов, или информационных досках, установленных в подъездах;

- размещением информации на оборотной стороне платёжных документов;

- простым письмом, отправленным через почтовое отделение согласно реестру отправки;

- посредством уведомления (личного или простым письмом) одного из членов Совета дома;

- направления сообщения на сотовый телефон, электронный адрес Собственника или Председателя Совета дома, если такие данные были предоставлены Управляющей организации.

Во всех случаях, уведомление (извещение) Собственников будет считаться надлежащим. Выбор способа уведомления (извещения) остаётся за Управляющей организацией.

8.4. В случае временного отсутствия Собственника и не сообщения сведений о себе контактных сведений (контактные телефоны, адреса) в Управляющую организацию, данный

Собственник при проведении очередных (внеочередных) общих собраний собственников МКД извещается по месту нахождения принадлежащего ему помещения в МКД.

8.5. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственниками, без вмешательства в ее финансово-хозяйственную деятельность путем:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;

- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;

- предоставления Управляющей организацией Собственникам ежегодного отчета;

- составления актов о предоставлении услуг по Договору ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с порядком, установленном Правительством РФ (Правила №354, №491);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных недостатков;

- обращения в органы, осуществляющие государственный, муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

8.6. Работы по Договору принимаются Председателем Совета дома либо лицом, уполномоченным ОСС на подписание актов выполненных работ/услуг по содержанию и текущему ремонту (далее – акт), которые не вправе отказаться от подписания акта.

В случае, если ОСС не выбран Председатель Совета дома, либо истек срок его полномочий, либо если не выбрано иное уполномоченное лицо, то Управляющая организация оставляет за собой право подписать такой акт у любого из Собственников.

Акт должен быть ими подписан и передан Управляющей организации в течении 10 (десяти) дней с момента его получения. При наличии возражений к акту – они обязаны немедленно заявить об этом Управляющей организации и выставить обоснованную письменную претензию. Если в указанный в настоящем пункте срок, акт не был подписан со стороны Собственников и возвращен в Управляющую организацию, либо если выявленные при приемке недостатки не были оговорены Собственниками в акте приемки либо в ином документе, удостоверяющем приемку работ, то в дальнейшем Собственники не вправе предъявлять требования к Управляющей организации об их устранении. В этом случае работы/услуги по Договору считаются предоставленными Управляющей организацией в полном объеме и надлежащего качества, и принятыми Собственником в полном объеме.

Стороны договорились, что отсутствие подписанного Акта не освобождает Потребителя от обязанности своевременно и в полном объеме вносить плату по Договору.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства РФ и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. 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.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ

10.1. Договор заключен сроком **на пять лет (на период с 01 июня 2023 г по 31 мая 2028г)**. Договор вступает в силу и управляющая организация обязана приступить к его исполнению с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Хабаровского края в связи с заключением договора управления таким домом.

10.2. При отсутствии заявления(й) одной из сторон о прекращении Договора не менее, чем за 30 дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тех же условиях на аналогичный срок.

10.3. Изменения и дополнения в Договор вносятся путем принятия соответствующего решения ОСС.

10.4. Договор может быть досрочно расторгнут:

- в одностороннем порядке по решению ОСС если Управляющая организация не выполняет условий Договора. Под неисполнением Договора понимается неоднократное и документально подтвержденное неисполнение Управляющей организацией принятых на себя обязательств по Договору, которое повлекло за собой существенное ухудшение состояния общего имущества собственников МКД, при условии, что Собственниками своевременно и в полном объеме исполнялись обязательства по оплате услуг Управляющей организации по Договору и при соблюдении Собственниками претензионного порядка разрешения вопроса.

- в случае изменения Собственниками способа управления МКД на основании решения ОСС, принятого в соответствии с ЖК РФ;

- по соглашению Сторон;

- в судебном порядке;

- аннулирования лицензии Управляющей организации или исключения данного МКД из лицензии.

10.5. В случае досрочного расторжения Собственники в лице инициатора ОСС обязаны письменно известить другую Управляющую организацию не менее, чем за 60 дней до предполагаемой даты расторжения.

10.6. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в случае непринятия решений, отнесенных действующим законодательством к исключительной компетенции ОСС, без которых невозможно надлежащее исполнение обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества Управляющей организацией, либо принятия ОСС решений (в том числе о размере платы, составе работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества) реализация которых лишает Управляющую организацию возможности обеспечить выполнение установленных настоящим договором и действующим законодательством обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества. О необходимости принятия указанных решений Управляющая организация уведомляет Собственников путем размещения объявлений на информационном стенде и направления уведомления председателю Совета многоквартирного дома. Если по истечении 60 дней с момента размещения уведомления о необходимости проведения общего собрания оно не проведено, либо решения на нем не приняты, Управляющая организация направляет Собственникам уведомление о досрочном расторжении договора в связи с невозможностью исполнения его условий и предложить Собственникам в течение 60 дней с момента направления уведомления о расторжении изменить способ управления, или выбрать другую Управляющую организацию.

10.7. Расторжение Договора или окончание срока его действия не освобождает Потребителей от обязанности в полном объеме оплатить услуги, работы, выполненные Управляющей организацией за период действия Договора.

10.8. После расторжения или окончания срока действия Договора техническая документация (средства, оборудование), подлежат передаче в составе, в котором они были получены Управляющей организацией на момент заключения Договора, с учетом изменений, если таковые имели место в период действия Договора. Если Управляющая организация извещала Собственников о необходимости обновления и (или) изготовления новой технической документации (средств, оборудования) при этом требовалось решение ОСС на выполнение и финансирование данных работ, но такое решение не было принято, то Собственники или иное уполномоченное ими лицо не вправе требовать передачу документации (средств, оборудования), содержащей актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества;

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1 Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, досудебном претензионном порядке. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон по месту нахождения ответчика.

Указание в платежном документе, выставленном Потребителю задолженности по Договору за прошлые периоды, является надлежащим уведомлением Потребителя о наличии задолженности и достаточным основанием для обращения Управляющей организации в суд с иском о ее взыскании.

11.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение Управляющей организацией условий Договора предъявляются Собственниками и Пользователями в письменном виде.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. При изменении реквизитов Сторона, реквизиты которой изменились (наименование, Ф.И.О., адрес, иные сведения влияющие на исполнение Договора), обязана в течение 10 (десяти) дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты, в противном случае обязанная сторона несет все неблагоприятные для себя последствия, вызванные неисполнением указанной в настоящем пункте обязанности.

12.2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Списке собственников помещений, приведенном в Приложении № 1 к Договору. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче Председателю Совета дома, а при его отсутствии – одному из собственников.

12.3. Управляющая организация предоставляет копии Договора, а также иные копии иных документов, связанных с исполнением Договора, при этом лицо, запрашивающее копии, оплачивает Управляющей организации затраты, связанные с копированием, за исключением запросов, поступающих от государственных, муниципальных органов власти, контролирующих и надзорных органов.

12.4. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Приложение №1 «Список собственников жилых и нежилых помещений в МКД»

13.2. Приложение №2 «Состав и техническое состояние общего имущества МКД, в отношении которого заключен Договор»;

13.3. Приложение №3 «Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД»;

13.4. Приложение №4 «Предельные сроки устранения неисправностей отдельных элементов общего имущества МКД при возникновении аварий и создании аварийных ситуаций»;

13.5. Приложение №5 «Состав технической документации на момент заключения Договора управления».

14. РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «Побережье Амура»

Адрес : 680020 г. Хабаровск, ул.
Уссурийская, 8
ИНН/КПП 2722075915/272301001
ОГРН 1082722006620
БИК 040813608
в банке Дальневосточный Банк ПАО
Сбербанк
к/с 30101810600000000608
р/с 40702810470000007460
Эл.почта: bereg_amura@mail.ru

1. Собственники помещения в
многоквартирном доме (согласно
Приложению №1 к настоящему Договору)

кв 30 Ефремова Людмила Васильевна
Воск

Директор  В.Н. Нефатов