

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №

Адрес многоквартирного жилого дома:

Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Металлургов д.№10

город Златоуст

« 01 » июня 2024 года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Златоуст, ул. Металлургов д.№10 именуемые в дальнейшем - «Собственники помещения» или «Собственники», и Общество с ограниченной ответственностью «Первая Златоустовская городская компания» (ООО «ПЗГК »), в лице генерального директора Болдырева Сергея Александрович, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг (при отсутствии решения общего собрания собственников по переходу на прямые договоры с РСО) и дополнительных услуг собственникам помещений и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

- Многоквартирный дом – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.
- Помещение – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под помещением Собственника понимается (квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении).
- Собственник – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- Общее имущество многоквартирного дома – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок поставленный на кадастровый учет, иные объекты предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. Описание общего имущества многоквартирного дома приводится в Приложении № 2 к Договору.

- Содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей общего имущества многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

- Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

- Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственников:

- Граница по системе горячего, холодного водоснабжения и отопления – первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода, с первым отключающим устройством несет Собственник (наниматель). Ответственность за внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, приборы учета, разводку системы отопления по квартире, отопительные приборы и полотенцесушитель находящееся в помещении несет Собственник (наниматель). Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы ответвления от трубопроводов и первое отключающее устройство несет Управляющая организация.

При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник/наниматель.

- Граница по системе канализации – место присоединения сантехнического прибора и(или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка. Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник (наниматель).

Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации обслуживающей более одного помещения в многоквартирном доме включая состояние тройников.

- Граница по системе электроснабжения – Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета оборудования ввода, до его первых соединительных клемм. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

- Граница по строительным конструкциям – Собственник/наниматель несет ответственность за состояние внутренней поверхности стен помещения (квартиры), ограждения балконов или лоджий, рамы, оконные заполнения и входную дверь в помещение(квартиру). Работы по утеплению стен выполняются в рамках капитального ремонта на основании решения, принятого Собственниками на общем собрании за счет средств Собственников.

- Граница по системе газоснабжения – запорная арматура (кран) включительно, расположенная на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию.

- Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации:

- По обслуживанию придомовой территории в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных

государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства, включенный в установленном порядке в состав общего имущества собственников МКД.

- Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

- Внешней границей сетей газоснабжения, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

- Инженерное оборудование – лифтовое оборудование и расположенные в границах многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях многоквартирного дома.

- Аварийный ремонт общего имущества многоквартирного дома – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

- Представитель собственников помещений в многоквартирном доме – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

- Нежилое помещение в многоквартирном доме – помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является соглашение сторон, согласно которому Управляющая организация от своего имени, по поручению и за счет Собственников, в течение согласованного срока за плату оказывает комплекс услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иной направленной на достижение целей управления деятельности в отношении многоквартирного дома №10 по ул. . Металлургов в г. Златоусте в объеме и на условиях, определенных настоящим Договором.

1.2. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, включая периодичность их выполнения, указаны в Приложении №3 к настоящему Договору (Перечень работ, услуг).

Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

1.3. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет Собственников на основании Дополнительного соглашения к Договору управления, подготовленного на основании решения общего собрания Собственников о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принятого в соответствии с условиями ЖК

РФ, а также с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

1.4. Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений с определением дополнительного источника финансирования.

1.5. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах земельного участка. (Приложение №6).

1.6. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, утверждается Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.7. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, а также работы, выполняемые по предписаниям контролирующих и надзорных органов, осуществляются Управляющей организацией без согласования с Собственниками.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Управляющая организация приступает к исполнению настоящего договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами в связи с заключением договора управления - данных об управлении многоквартирным домом.

2.2. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от платы за услуги по договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.3. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома обеспечивать содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей.

- оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг (Приложение №4), установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством сроки, отмечать в

журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, направить заявления и жалобы, поступившие от собственников, в адрес ресурсоснабжающей организации, являющейся исполнителем коммунальной услуги на основании прямых договоров, заключенных с потребителями.

3.1.5. Организовать самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц начисление платы за жилое/нежилое помещение и учет поступающих платежей от собственников/нанимателей жилых помещений и собственников нежилых помещений.

3.1.6. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), уведомления для внесения Платы за услуги и работы по настоящему Договору, а также оплаты задолженности, не позднее 25-го числа каждого месяца, следующего за расчетным.

3.1.7. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 календарных дней с момента представления отчета, отчет считается принятым Собственниками без претензий и возражений.

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

В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе собственников отчёт об исполнении Договора за неполный отчётный год составляется по форме приложения № 2 к настоящему Договору в срок, не превышающий 30 календарных дней с даты расторжения Договора.

3.1.8. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, путем вывешивания соответствующего объявления в общедоступных местах или размещения информации в СМИ.

3.1.9. Выдавать платежные документы, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные законодательством РФ.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора в течение установленного действующим законодательством для соответствующих документов сроков хранения.

3.1.11. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление документации, указанной в п. 3.1.10. настоящего Договора, в случае её отсутствия на момент перехода многоквартирного дома под управление Управляющей организации, возмещаются Собственниками за счет денежных средств, полученных на содержание общего имущества.

3.1.12. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

3.2.13. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

3.2.14. В случае принятия на общем собрании собственниками помещений МКД решения о выплате вознаграждения председателю МКД/членам совета МКД за счет средств, собранных с собственников дополнительно от платы за содержание и текущий ремонт помещения, начислять и выставлять к уплате в платежных документах указанное вознаграждение, в размере утвержденном общим собранием собственников, выдавать указанное вознаграждение председателю МКД/членам

совета МКД, выступая при этом в качестве агента с целью исчисления, удержания и уплаты НДФЛ, а так же уплаты страховых взносов в бюджет за счет средств собственников жилья.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника/нанимателя и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку в размере 1000 рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.3. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.2 настоящего Договора Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по настоящему Договору. Выступать инициатором общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также проводить работу по подготовке, проведению собраний и подведению итогов.

3.2.5. Оказывать дополнительные платные услуги, согласно действующих прейскурантов платных услуг.

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

3.2.6. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации или иным общедоступным способом.

3.2.7. Осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета, и осуществлять установку антимагнитных пломб и проверку их целостности, установку иных устройств, гарантирующих достоверность показаний и работоспособность приборов учета.

3.2.8. Осуществлять контроль за выполнением Собственником/нанимателем и/или проживающих с ним лиц, а также проживающими третьими лицами в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты о выявленных нарушениях.

3.2.9. Ежегодно, в сроки, установленные настоящим Договором, готовить предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом содержанию и ремонту общего имущества для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по установлению размера платы за содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Выступать инициатором общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также проводить работу по подготовке, проведению собраний и подведению итогов.

3.2.10. Управляющая организация имеет исключительное право, по согласованию с уполномоченным представителем Собственников, выступать в качестве агента от имени, за счет Собственников и в интересах Собственников, а именно:

- представлять интересы Собственников по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, в интересах собственников, направленных на достижение целей настоящего Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников);

- распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе: для хранения материалов и оборудования, используемых для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту; сдачи в аренду; предоставления в пользование (ограниченное пользование) общего имущества (его части); проведение работ и т.д.; заключения и исполнения договоров на использование общего имущества, прочих договоров; совершения всех необходимых и достаточных действий, связанных с исполнением заключенных договоров, распоряжением и использованием общим имуществом с целью наиболее эффективного использования и содержания общего имущества и (или) получения финансового (материального) дохода в доход общего имущества без распределения средств между Собственниками. Управляющая организация имеет право получать денежные средства во исполнение заключенных договоров – плату за использование общего имущества в доход общего имущества без распределения доходов между Собственниками. Доходы, полученные от использования общего имущества, Управляющая организация вправе направлять на: проведение дополнительных работ по содержанию и/или ремонту общего имущества; компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств; устранение актов вандализма и порчи общего имущества; на непредвиденные расходы по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества; на ликвидацию аварий; иные цели, определенные Собственниками. 20% денежных средств, полученных от использования общего имущества, являются вознаграждением Управляющей организации, которые покрывают расходы, связанные с исполнением ею обязанностей по заключению, исполнению и контролю заключенных ею договоров на использование общего имущества;

- утверждать на усмотрение Управляющей организации существенные условия заключаемых договоров.

Выдача отдельных доверенностей Управляющей организации и (или) соблюдение отдельных процедур (оформление решения Собственников) на представление интересов Собственников и выступления от имени, за счет и в интересах Собственников при заключении и исполнении договоров на использование общего имущества не требуются. Управляющая организация в качестве агента Собственников (принципалов), в соответствии со ст.ст.1005, 1006 Гражданского кодекса РФ, правомочна действовать на основании настоящего Договора.

3.2.11. Управляющая организация имеет право требования денежных средств полученных, ранее действовавшей управляющей организацией, но не израсходованных, на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и иные жилищные услуги.

3.2.12. Управляющая организация вправе оставить в своем распоряжении разницу, образовавшуюся по результатам исполнения настоящего договора в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления, если фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором.

3.2.13. Привлекать подрядные и иные (в том числе специализированные) организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

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

3.2.15. Управляющая организация вправе в случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, при недостаточности средств, полученных в качестве платы за текущий и капитальный ремонт, используя собственные средства, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы

причинения более значительных убытков для собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ, путем доначисления за проведенные работы, отобразив отдельной строкой в платежном уведомлении.

3.2.16. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа или на основании решения суда, вступившего в законную силу, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора, путем доначисления за проведенные работы, отобразив отдельной строкой в платежном уведомлении.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г., Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г. и требования иных нормативных документов, а также условия настоящего договора.

4.1.3. Своевременно и в полном объеме вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом, размер расходов собственников в составе платы за содержание жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ. Объем коммунальных ресурсов по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, тепловой энергии в размере превышения объема указанных коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Также, в плату за содержание жилого и нежилого помещения многоквартирного дома, пропорционально размеру общей площади каждого помещения включаются расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, тепловой энергии потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

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

г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Исполнителем коммунальных услуг;

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

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

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

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

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

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

л) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем, рекламы, вывесок, и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома, а также не вносить изменения в конструктивные элементы и многоквартирного дома.

4.1.5. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая организация без согласования с Собственником вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в виде отдельной строки платежного документа, выставяемой Собственнику в стоимость таких услуг.

4.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.7. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником;

е) о смене статуса принадлежащего помещения при переводе из жилого в нежилое и наоборот.

4.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества многоквартирного дома.

4.1.10. Ежемесячно, до 23 (двадцать третьего) числа, предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

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

4.1.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома (в том числе расположенному внутри жилых/нежилых помещений) в любое время суток в случае возникновения аварийных ситуаций. Также предоставлять доступ в жилое (нежилое) помещение для проведения комиссионных обследований, выполнения плановых работ по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, составления актов, снятия контрольных показаний индивидуальных приборов учета, выдачи уведомлений об устранении неисправностей, а также в иных случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства.

4.1.13. Возместить Управляющей организации стоимость понесенных расходов, изложенных в п.п. 3.2.15, 3.2.16.

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

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

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

4.1.17. Собственники нежилых (жилых) помещений в зимнее время обязаны обеспечить безопасность конструкций, выступающих за границы карнизного свеса, произвести установку защитных экранов, настилов, навесов для предупреждения повреждения конструкций при сбрасывании снега, наледи, сбивании сосулек с кровли дома. По мере накопления снега и наледи на козырьках входных групп, балконов производить их очистку от снега и наледи, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

При эксплуатации нежилых помещений хранить материальные ценности на полках или подтоварниках, на расстоянии не ниже 30 см. от пола, 50 см. от электроламп, 1 м. От отопительных приборов. Не допускается хранение материальных ценностей на полу, вблизи труб водопровода, канализации, отопления. В случае неисполнения указанных условий Управляющая организация ответственности за возникший ущерб не несет.

4.2. Собственник имеет право:

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

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

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

4.2.5. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении договора Управляющей организацией.

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

4.2.7. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, Ресурсоснабжающим организациям, являющимся исполнителями коммунальных услуг на основании прямых договоров с потребителями, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

5.1. Цена Договора устанавливается в размере:

- платы за содержание жилого/нежилого помещения, включающей в себя работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию и ремонту внутридомового газового оборудования (при наличии), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых/нежилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые/нежилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату за содержание и ремонт жилых/нежилых помещений многоквартирного дома и коммунальных ресурсов при содержании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора;

- стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, которая определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников/нанимателей жилых помещений, собственников нежилых помещений в каждом году действия Договора согласно планово-договорной стоимости работ и услуг в соответствующем году действия договора, в расчете на 1 кв.м. общей площади с учетом предложений управляющей организации.

В случае, если Собственники на общем собрании не утвердили Размер платы на второй и последующие годы действия Договора, то размер платы может быть проиндексирован на индекс потребительских цен, рассчитываемый Федеральной службой государственной статистики РФ. Индексация применяется к последнему действующему тарифу. При этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества МКД. Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке стоимости работ, услуг на соответствующий год действия договора (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв.м. в месяц) доводится управляющей организацией до сведения собственников и пользователей помещений.

Информация об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом.

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

5.4. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании уведомления, предоставленного Управляющей организацией.

5.5. В случае, если Собственник не получил либо утратил уведомление на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения или произвести оплату с помощью системы ГИС ЖКХ. Отсутствие уведомления н

снимает с собственника обязанности по внесению платы за услуги и работы по настоящему Договору.

5.6. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с уведомлением/платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в уведомлении/платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период пропорционально по всем работам и услугам, указанным в уведомлении/платежном документе, и учитывается при составлении уведомления/платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.7. При поступлении платы за Услуги в размере большей суммы текущего платежа (переплата), разница считается авансовым платежом и учитывается при последующих текущих платежах. В случае наличия задолженности по услугам сумма поступившего платежа в первую очередь погашает текущий платеж, во вторую очередь задолженность образовавшуюся за более ранний период, в третью очередь суммы пени.

В случае наличия у Собственника непогашенной задолженности за услуги за предыдущие периоды, погашение задолженности осуществляется в соответствии со ст. 319.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

5.8. Размер платы за техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, а также за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в жилом доме рассчитывается в порядке, установленном методическими указаниями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Услуги (работы) по установке, замене или ремонту внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме и внутридомового газового оборудования в жилом доме, не указанные в минимальном перечне услуг (работ) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, осуществляются собственником такого оборудования в соответствии с отдельными договорами.

5.9. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию и ремонту внутридомового газового оборудования (при наличии), содержанию и ремонту лифтов (при наличии).

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

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. По окончании календарного месяца, Управляющая организация обязана, по заявлению в течение 2-3х дней, предоставить Председателю Совета МКД, Акт (отчет) приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Предоставление Акта Представителю собственников помещений многоквартирного дома осуществляется путем его передачи Представителю собственников помещений многоквартирного дома, в том числе посредством направления по электронным средствам связи, либо иным способом.

6.3. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 5 (Пяти) дней с момента предоставления акта должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.4. В случае, если в срок, указанный в п.6.3. настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к

акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.5. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме, либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, либо при отказе Представителя собственников от подписания Акта приемки выполненных работ, составленного по установленной законодательством форме, Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником помещений в многоквартирном доме. Требования п.6.3. и п.6.4. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.6. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

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

7. Предоставление доступа в помещение и последствия не допуска

7.1. Собственник обязан:

- не реже четырех раз в год, а в случае необходимости чаще, обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника, для проведения комиссионных обследований, составления актов, снятия контрольных показаний ИПУ, выдачи уведомлений об устранении неисправностей, а также в иных случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

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

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

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 10 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.5. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, имуществу третьих лиц,

общему имуществу МКД, нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Ответственность Сторон Договора

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

8.2.1. Все последствия, возникшие по вине Собственника в аварийных и иных ситуациях в помещении Собственника.

8.2.2. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

8.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров, рекламных конструкций и вывесок, прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

8.2.4. За действия пользователей помещением, нанятых им рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

8.2.5. За последствия, возникшие по причине не допуска (не своевременного допуска) представителей Управляющей организации к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома (в том числе расположенному внутри жилых/нежилых помещений) в случае возникновения аварийных ситуаций. Также за последствия не допуска (не своевременного допуска) в жилое (нежилое) помещение для проведения комиссионных обследований, выполнения плановых работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, составления актов, выдачи уведомлений об устранении неисправностей.

8.2.6. За последствия, возникшие по причине если общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения о проведении работ (оказанию услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества, не принято соответствующее решение, а также в иных случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства.

8.3. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

8.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебой (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника, если не нарушены сроки устранения неисправностей.

8.5. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в уведомлении, выставленном Собственнику.

8.6. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе направить в ресурсоснабжающую организацию заявление (акт о без учетного потребления

коммунального ресурса, в соответствии с действующим законодательством) о перерасчете размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период, предусмотренный нормами действующего законодательства, с возложением на виновное лицо расходов по устранению выявленных нарушений и приведению общедомового имущества в надлежащее состояние.

8.7. Невыполнение Собственником требований, установленным подпунктом «д» пункта 4.1.4. настоящего Договора признается несанкционированным вмешательством в работу прибора учета, с составлением акта и передачей его в соответствующую ресурсоснабжающую организацию для перерасчета размера платы.

8.8. Недопуск Собственником помещения представителей Управляющей организации, при проведении ими плановых (внеплановых) проверок приборов учета, к находящимся в помещении индивидуальным приборам учета для установки контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, признается основанием для применения к нему штрафных санкций, предусмотренных нормами действующего законодательства РФ.

8.9. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

- в случае смерти должника-гражданина, объявления его умершим или признания безвестно отсутствующим, если установленные судебным актом, актом другого органа или должностного лица требования или обязанности не могут перейти к правопреемнику и не могут быть реализованы доверительным управляющим, назначенным органом опеки и попечительства

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

9.1. Все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма;

- б) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;

- в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

- г) путем размещения сообщения на информационных стендах;

- д) сообщения электронной почты, с помощью СМС рассылки, через личный кабинет потребителя, размещенный на сайте управляющей организации и бухгалтерии по квартплате.

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

9.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении,

составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок заключения, изменения и расторжения Договора

10.1. Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами. Текст Договора от имени и по поручению Собственников подписывает председатель Совета МКД, уполномоченный общим собранием собственников (более чем 50 %).

10.2. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

10.3. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

В случае невозможности решить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в суде. В соответствии со статьей 37 Арбитражного процессуального Кодекса РФ, статьей 32 Гражданского процессуального Кодекса РФ Стороны пришли к соглашению, что споры возникшие при исполнении условий настоящего Договора управления подсудны Арбитражному суду Челябинской области, Златоустовскому городскому суду, Мировым судьям судебных участков города Златоуста.

10.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, уведомив об этом Собственников помещений путем размещения соответствующей информации в общедоступном месте за 30 (тридцать дней) до даты расторжения, по следующим основаниям:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 3 (три) месяца.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30-ти дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон. Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.4. В случае досрочного расторжения договора, Собственники обязаны возместить Управляющей организации фактически понесенные, но не оплаченные расходы и затраты на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников, пропорционально доле в общем имуществе.

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

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет. Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 2.1 настоящего Договора.

12.2. По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, направленного в письменной форме за 30 (Тридцать) дней даты прекращения действия Договора, он считается продленным на каждый последующий год на условиях, определенных настоящим Договором.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

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

13.3. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Персональные данные, включают: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, ИНН, СНИЛС, телефон, адрес электронной почты, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а так же передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора, а также в течение 3-х лет с даты окончания срока действия Договора. Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

13.4. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в

понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г.

13.5. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 - Реестр собственников.

Приложение №2 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.

Приложение №3 - Описание границ эксплуатационной ответственности.

Приложение №4 - Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.

Приложение №5 - Перечень и периодичность услуг.

Приложение №6 - Схема убираемой территории.

Приложение №7 - Смета расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества.

Приложение №8 - Отчет управляющей организации.

14. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация: ООО УК «ПЗГК»

Адрес: 456219, Челябинская область, город Златоуст, ул. Metallургов, дом 1 пом.1

ИНН 7404071930

КПП 740401001

ОГРН 1197456022114

Директор _____

подпись



Болдырев Сергей Александрович /

Председатель (член) совета многоквартирного дома
(иное лицо уполномоченное Собственниками)

Шоревит

Катаев Николай