

ДОГОВОР № _____ /ЖФ-_____
управления многоквартирным домом № _____ по ул. _____ в г. Челябинске

г. Челябинск

« _____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Вертикаль» (ОГРН 1037403771107, свидетельство о государственной регистрации серии 74 № 002136009, выданное «04» июня 2003 г., ИНН 7452035273, КПП 744801001), лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 0498 от 04.03.2016 г., выданная ГУ ГЖИ Челябинской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Соколова Михаила Павловича, действующего на основании Устава, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с одной стороны, и

1. _____
(ф.и.о., год рождения)
паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

Доля в праве _____ выписка из ЕГРН от « _____ » _____ 20__ г.
2. _____
(ф.и.о., год рождения)
паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

Доля в праве _____ выписка из ЕГРН от « _____ » _____ 20__ г.
3. _____
(ф.и.о., год рождения)
паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

Доля в праве _____ выписка из ЕГРН от « _____ » _____ 20__ г.

именуемый(е) в дальнейшем «Собственник», имеющий(ие) в собственности жилое помещение, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. _____, д. _____, общая площадь жилого помещения _____ кв.м., с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений МКД.

1.2. Условия настоящего Договора определены решением собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт 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 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.3. Общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных решением собственников.

2. Предмет договора.

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

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

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. 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.

Работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, не входящие в перечень, установленный Приложением № 1 к настоящему Договору, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

В состав общего имущества многоквартирного дома не входят конструктивные элементы, обеспечивающие вход и выход в нежилые помещения: крыльцо с навесом и без него, наружные открытые лестницы, предназначенные для использования в целях эксплуатации нежилого помещения, а также элементы остекления балконов и лоджий жилых и нежилых помещений МКД.

2.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает в себя элементы разных видов договоров.

2.4. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего Договора управления.

2.5. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

2.6. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению в соответствии с законодательством, утверждается Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. (Приложение №2 к Договору). В случае отсутствия кворума при проведении собрания состав общего имущества МКД определяется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

3. Взаимоотношения сторон.

3.1. Право собственности на помещение наступает в следующих случаях:

3.1.1. С момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

3.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома соответственно доле Собственника.

3.1.3. С момента передачи помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче). Собственник вправе производить в помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям общего имущества, пользоваться инфраструктурой многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

3.1.4. С даты, когда жилое помещение считается переданным Собственнику - даты государственной регистрации права на помещение, даты подписания акта приема-передачи или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

3.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением общего Собрания собственников.

3.3. Неиспользование Собственником и (или) иными лицами жилого помещения, либо инфраструктуры, либо какой-то 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.

3.4. Порядок распределения средств от использования общего имущества (доходы дома) определяется следующим образом: 80 (восемьдесят) % - подлежит передаче в общий фонд собственников помещений, 20 (двадцать) % - является доходом Управляющей организации.

4. Права и обязанности Управляющей организации.

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. 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 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;

- осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывность их подачи до границ общего имущества многоквартирного дома в целях содержания общего имущества МКД.

- оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику жилых помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений на ненадлежащее выполнение Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором, поступивших в адрес Управляющей организации, в том числе с личного кабинета на сайте vertikal74.ru, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором 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 путем помещения ответа на бумажном носителе в абонентский шкаф (почтовый ящик), либо на электронную почту.

4.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

4.1.5. Информировать Собственника помещения об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных ресурсов с использованием, по усмотрению Управляющей организации, размещения объявлений на информационном стенде (стендах) многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

4.1.6. Производить начисление платы Собственникам за жилищно-коммунальные услуги, в том числе для содержания общего имущества многоквартирного дома и учет поступающих от них платежей, а также осуществлять принудительное взыскание задолженности.

4.1.7. Предоставлять Собственнику помещения посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем. Счета-фактуры, либо универсальный передаточный документ для юридических лиц направляются почтовыми отправлениями или доставляются нарочным.

4.1.8. Представлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных на сайтах, определенных органами власти и на сайте управляющей организации: vertikal74.ru в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

Размещать на своем официальном сайте vertikal74.ru Правила пользования помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.06г., Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя от 27.09.2003 г. № 170, правила поведения в местах общего пользования, правила пользования общим имуществом, с указанием последствий, которые могут наступить в случае преднамеренной порчи и нанесения ущерба общему имуществу МКД, которое включает зеленые насаждения, малые архитектурные формы, элементы благоустройства и т.д.

4.1.9. Уведомлять Собственников о наступлении обстоятельств, не зависящих от Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах многоквартирного дома, а также на сайте Управляющей организации.

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

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

4.1.12. Хранить копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении соответствующей организации (включая все обновления) в течение установленных законодательством РФ сроков. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов потребителям (Собственникам) хранятся Управляющей организацией соответственно на электронном и бумажном носителе в сроки установленные законодательством РФ.

4.1.13. Информировать уполномоченное лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

4.1.14. Обеспечивать конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке в соответствии с федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.1.15. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, органами местного самоуправления и иными органами, учреждениями и организациями, представительство в которых было делегировано Управляющей организации общим собранием собственников помещений в доме.

4.1.16. Управляющая организация вправе реализовать иные права, предусмотренные законодательством РФ.

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

4.1.18. Соблюдать 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.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником помещения его обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, понесенных Управляющей организацией, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.3. В случае невыполнения Собственником условий пункта 4.2.2. настоящего Договора Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по приведению мест общего пользования 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 РФ.

4.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, выступать инициатором общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также проводить работу по

подготовке, проведению собраний и подведению итогов в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г.

4.2.5. Предлагать Собственникам помещений иной размер платы за содержание помещения на следующий год, подтвержденного сметой расходов Управляющей организации.

4.2.6. После предварительного уведомления Собственника помещения приостановить, либо ограничить предоставление Собственнику помещения коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленных настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

- а) неполной оплаты Собственником помещения коммунальных услуг;
- б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

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

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

4.2.9. 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, а также способами, указанными в п.10.1 настоящего Договора.

4.2.10. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих в его помещении лиц, требований действующего законодательства РФ в части пользования (эксплуатации) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственником и проживающими в его помещении лицами, совместно с лицами, выявившими факт нарушения или с участием не менее чем двух других Собственников.

4.2.11. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами.

4.2.12. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в части затрат на административные расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на административные расходы при управлении многоквартирным домом не подтверждается.

4.2.13. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником помещения Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном разделом XI Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение двух календарных дней со дня полного погашения задолженности и оплаты расходов Управляющей организации по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги.

4.2.14. Убытки, возникшие у Управляющей организации в связи с приостановлением (ограничением) услуг в соответствии с п.4.2.13. настоящего Договора возмещаются Собственником в размере понесенных фактических расходов, но не менее 1000 рублей – при приостановлении (ограничении) электроснабжения, не мене 3500 рублей – при приостановлении (ограничении) водоотведения, и указываются в платежном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг, выставляемому Управляющей организацией собственнику.

4.2.15. Управляющая организация вправе передавать общее имущество в аренду третьим лицам, в том числе провайдером и операторам телекоммуникационной, телематической связи за плату, установленную Управляющей организацией с правом заключения договора от имени Собственников, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений МКД.

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

4.2.17. Управляющая организация ООО «Агентство «Вертикаль» вправе ежегодно изменять стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД в соответствии с изменением индексов потребительских цен на товары и услуги в Челябинской области, определяемого Федеральной службой статистики РФ (индекс инфляции).

5. Права и обязанности Собственника.

5.1. Собственник обязан:

5.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг в помещении, принадлежащем Собственнику, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Соблюдать Правила пользования помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.06г., Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя от 27.09.2003 г. № 170 и требования иных нормативных документов, а также условия настоящего Договора.

5.1.3. С даты, установленной п.3.1.4. настоящего Договора, своевременно вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с учетом установленной доли Собственника.

5.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения после получения разрешения в установленном законом порядке с обязательным уведомлением Управляющей организации о начале работ с предоставлением разрешительного документа;

б) обеспечить беспрепятственный доступ к общедомовым инженерным коммуникациям и запорной арматуре,

находящихся в помещении Собственника;

- в) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных механизмов;
- г) 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;
- д) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и для установки отапливаемых полов;
- е) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям иных Собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;
- ж) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- з) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;
- и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования, соблюдая ст. 13 Закона Челябинской области «Об административных правонарушениях» от 02.06.2010 г. № 584-ЗО.
- к) не производить без соответствующего проекта замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

5.1.5. При проведении в жилом 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. Убытки, возникшие у Управляющей организации в связи с вышеуказанным вывозом мусора возмещаются Собственником в размере понесенных фактических расходов, и указываются в платежном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг, выставляемому Управляющей организацией Собственнику помещения.

5.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома без разрешительных документов.

5.1.7. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома, бережно относиться к нему. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

5.1.8. Не допускать сбрасывания в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию, а также песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов, наполнителя для кошачьих туалетов, иных отходов, засоряющих канализацию.

5.1.9. 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;
- 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.

5.1.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов в жилом помещении Собственника. При проведении работ на общедомовых коммуникациях в жилом помещении Собственник данного помещения обязан обеспечить сохранность собственного имущества.

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

5.1.12. С целью формирования базы данных собственников помещений в многоквартирном доме, определения доли каждого Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество и количества голосов для участия в общем собрании собственников помещений, установления связи при аварийных ситуациях в многоквартирном доме, Собственник подписывает Согласие на обработку персональных данных. (Приложение №4 к настоящему Договору).

5.2. Собственник имеет право:

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

5.2.2. Обращаться с заявлением об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.3. Обращаться с заявлением в Управляющую организацию за возмещением документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2.4. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором по адресу: 454085 г. Челябинск, ул. Марченко, 32 либо по телефону в аварийно-диспетчерскую службу +7 (351) 750-46-90

Режим работы аварийно-диспетчерской службы – круглосуточно

Бухгалтерии – с 8.00 ч. до 17.00 ч. местного времени

Прием директора – по вторникам с 14.00 ч. до 16.00 ч., запись на прием по тел. 750-46-90.

Собственник имеет право знакомиться с ежегодным отчетом об исполнении Договора Управляющей организацией, размещаемого на сайтах в системе ГИС ЖКХ и Управляющей организации, а также на информационных стендах многоквартирного дома.

5.2.5. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных путем подписания Соглашения (Приложение №4 к Договору). Обработка персональных данных предусматривает сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю Управляющей организации для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, установления связи при аварийных ситуациях в многоквартирном доме, а также с целью формирования базы данных Собственников помещений в многоквартирном доме, определения доли каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество и количества голосов для участия в общем собрании собственников помещений.

6. Цена договора и порядок расчетов.

6.1. Цена Договора устанавливается в размере:

- платы за содержание помещения, включающей в себя работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 6.2. Договора (прил.1);
- стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (общедомовое имущество – ОДН) услуг и работ, определяемой в порядке, установленном в п.6.4. настоящего договора.

6.2. Размер платы за содержание помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, утвержденный управляющей организацией и не может быть ниже тарифов, установленных органами местного самоуправления. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников жилых помещений.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их собрании не приняли решение об установлении размера платы за помещение, такой размер устанавливается в соответствии с принятым ранее решением общего собрания собственников помещений МКД, с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Федеральной службой статистики РФ (индекс инфляции) за период с момента принятия предыдущего решения собственников помещений в МКД и до момента проведения общего собрания, в результате которого не было принято решение об установлении размера платы за помещение.

В случае принятия решения собственниками многоквартирного дома об установлении иного размера платы за помещение, либо о дополнительной оплате работ текущего ремонта, либо иных работ, оплата вносится Собственниками и нанимателями в размерах и в сроки, определенные решением общего собрания собственников в многоквартирном доме.

В случае, если инициативное управляющей организацией общее собрание собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, управляющая организация вправе без согласования с собственниками помещений к ранее установленному на предыдущий год размеру платы (стоимости работ и услуг), указанный в Смете расходов на ремонт, обслуживание и управление МКД (приложение к договору управления), применить индексацию с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Федеральной службой статистики РФ (индекс инфляции) с момента изменения индекса на соответствующий год.

6.3. Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги, оказываемые ресурсоснабжающими организациями Собственникам помещений (потребителям), определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

6.4. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

6.6. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником помещения ежемесячно на основании платежного документа (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и акт выполненных работ и оказанных услуг - для юридических лиц). При наличии у Собственника помещения двух и более помещений Управляющая организация выставляет счет-извещение, счет-фактуру с приложением реестра с расшифровкой затрат по каждому помещению. В выставленном Управляющей организацией счете указываются: размер начислений за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника помещения по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определяемая в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 30 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»). Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет авансового платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

6.8. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

6.9. Стороны договорились об очередности списания суммы платы за услуги в следующем порядке:

- долг за прошлый период;
- текущее начисление суммы оплаты,
- сумма начисленной пени.

7. Порядок приемки работ (услуг) по Договору.

7.1. Не позднее 20 календарных дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить председателю Совета многоквартирного дома, избранного из числа членов Совета многоквартирного дома, либо Собственнику помещения в многоквартирном доме, уполномоченному общим собранием собственников, Акт

приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества, составленный по установленной законодательством форме, на подписание. (пп.4 п.8 ст.161.1 Жилищного кодекса РФ).

7.2. Председатель Совета многоквартирного дома, избранный из числа членов Совета многоквартирного дома, либо Собственник помещения в многоквартирном доме, уполномоченный Общим собранием собственников, в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления Акта, указанного в п.7.1. настоящего Договора, 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 в офис Управляющей организации. Если в многоквартирном доме не состоялись выборы Совета дома, акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывается собственниками помещений МКД в количестве не менее трех.

7.3. В случае, если в срок, указанный в п.7.2. настоящего Договора 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 Российской Федерации.

7.4. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества и коммунальным услугам указанного многоквартирного дома – 1 год;

- по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом общего имущества указанного МКД – 1 год.

8. Предоставление доступа в жилое помещение и последствия недопуска.

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния 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;

- 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. Уведомление должно быть направлено способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения.

8.3. 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. При отсутствии такого сообщения, Собственник несет полную ответственность за последствия недопуска сотрудника управляющей организации в помещение.

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

9. Ответственность Сторон Договора.

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

9.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами в случае:

9.2.1. Возникновения аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника, возникших по вине Собственника или граждан, проживающих в принадлежащем Собственнику помещении, повлекших причинение ущерба общему имуществу дома или третьим лицам.

9.2.2. Повреждения и загрязнения общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное размещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковки автотранспорта на газонах;

9.2.3. Осуществления несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере убытков, понесенных по приведению жилого помещения и мест общего пользования в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

9.2.4. Ответственность за действия пользователей помещением Собственника, нанятых им рабочих для выполнения ремонта, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов, оборудования, мебели и т.п. для Собственника жилого помещения, возлагается в полном объеме на Собственника.

9.2.5. За самовольное подключение после введения процедуры ограничения или приостановления оказания услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

9.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (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 жилом помещении Собственника.

9.5. С момента возникновения просрочки оплаты Собственнику помещения начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер пени, начисленные Управляющей организацией, указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

10. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников .

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, 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 заказного письма с уведомлением по адресу нахождения помещений в данном многоквартирном доме;
- б) посредством направления телеграммы Собственнику(ам) помещений по адресу нахождения помещения в данном многоквартирном доме;
- в) путем вручения уведомления Собственнику(ам) помещений под расписку;
- г) путем размещения сообщения в подъездах на информационных стендах. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;
- д) сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ;
- е) размещения текста в платежном документе (в том числе уведомления о приостановлении или ограничении коммунальных услуг).

Дата, с которой Собственник(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным(и), исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления, либо на 6 день при отправке заказного почтового отправления.

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

10.3. 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.

11. Порядок изменения и расторжения Договора.

11.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности юридического лица;
- по инициативе Собственников помещений, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение о выборе или изменении способа управления;
- при прекращении права собственности (передача, отчуждение, утрата, изъятие и др.) в случаях, установленных действующим законодательством РФ;
- в иных предусмотренных жилищным и гражданским законодательством случаях.

12. Обстоятельства непреодолимой силы.

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

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

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

13. Срок действия Договора.

13.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и действует с момента его подписания Сторонами. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 3.1.4. настоящего Договора.

13.2. По окончании срока действия Договора, установленного в п. 13.1., и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

14. Особые условия.

14.1. В случае принятия собственниками помещений решения о заключении договоров на предоставление соответствующих коммунальных услуг и услуг по обращению с ТКО непосредственно с ресурсоснабжающими организациями (энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения), и с региональным оператором по

