

Утверждено решением общего собрания собственников помещений от «05» декабря 2018 г.

**Договор № 1/55-2018**  
**управления многоквартирным домом**  
**ул. Солнечная, д.5Б**

г. Северск

« 05 » декабря 2018 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 1 от «05» декабря 2018 года (Приложение № 7), права собственности на недвижимое имущество, согласно списку, приведенному в Приложении № 1, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Взлет» (ООО «УК «Взлет») в лице директора Хомченко Константина Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключён по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом (далее МКД) осуществляется в соответствии с настоящим договором, требованиями Жилищного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и иными нормативными актами РФ, регуливающими жилищные правоотношения в рамках, не противоречащих Конституции РФ, Жилищному и Гражданскому кодексам РФ.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.2.3.

1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений или решений совета дома (при наличии соответствующего решения собрания собственников помещений).

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и предложений Управляющей организацией на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах землепользования МКД, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, приведен в Приложении №2 к настоящему договору.

В состав перечня общего имущества дома не входят самовольно возведенные собственниками и нанимателями помещений постройки, конструкции, которые в рамках данного договора управляющей организацией не обслуживаются.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома), если иное не установлено соглашением сторон.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель совета дома или иное уполномоченное собственниками лицо, а при их отсутствии любым собственником МКД в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.12. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для устранения актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведения дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты агентского вознаграждения.

1.13. Собственник имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.14. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

## **2. Предмет договора**

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, выступать в качестве агента собственников помещений в вопросах использования общего имущества собственников, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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

2.3. Собственники (владельцы) поручают Управляющей организации произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, а Управляющая организация принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени. Расходы Управляющей организации, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

2.4. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, паспортные данные, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

### **3. Права и обязанности Управляющей организации**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

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

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

3.1.3. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 1 календарного дня до даты начала работ.

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

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства (при условии, если данная документация была передана управляющей компании или изготовлена по решению и за средства собственников МКД), а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.6. Выдавать платежные документы, справки об отсутствии задолженностей.

3.1.7. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.8. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей

организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3.1.9. Предоставлять в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора путем размещения данного отчета на сайте управляющей организации. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, и оставшихся в связи с неисполнением или изменением объема обязательств по текущему ремонту.

3.1.10. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

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

3.1.12. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.13. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.1.14. Информировать председателя совета дома, либо членов совета дома о планах и сроках выполнения работ по текущему ремонту, а также ремонтов по ликвидации аварийных ситуаций.

3.1.15. Нести ответственность обязательств по управлению домом в рамках действующего законодательства.

3.1.16. 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 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.

3.1.17. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и технической возможности выполнения данных работ (услуг), в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год после предварительного согласования с советом дома.

3.2.2. Заключать договора на использование общего имущества собственников помещений, выступая в качестве агента собственников помещений многоквартирного жилого дома. Средства, полученные от использования общего имущества, направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и

ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. 20% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве агентского вознаграждения Управляющей организации. Агентское вознаграждение используется Управляющей компанией самостоятельно на уплату налогов и возмещение затрат по заключению и ведению договоров на использование общего имущества.

3.2.3. Выполнять работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья гражданам, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему, либо личному имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных стендах каждого подъезда.

3.2.4. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

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

3.2.6. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.8. После согласования с советом МКД оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.9. 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, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.10. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:

- неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.11. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по оплате за услуги по настоящему Договору.

3.2.12. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.13. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, 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.

3.2.14. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.15. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.16. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальных услуг в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему коммунальных услуг может быть сначала ограничено, а затем приостановлено, либо при отсутствии технической возможности введения ограничения, приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация, вводит ограничение предоставления указанных в предупреждении (уведомлении) коммунальных услуг;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

Возобновление предоставления коммунальных услуг производится за дополнительную оплату потребителем.

3.2.17. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.