

Утверждено решением общего собрания
собственников помещений
от «30» декабря 2025 г.

Договор № Л1-2025
управления многоквартирным домом по адресу:
г. Северск, ул. Лесная, дом 1

Томская область, г. Северск

«30» декабря 2025 г.

Председатель Совета многоквартирного дома, действующий от имени и в интересах собственников многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокола общего собрания № 2025/100/28792 от «30» декабря 2025 года (Приложение № 6), именуемый 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, 2.1, 2.2, 2.3, 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).

Незапланированный мелкий ремонт общего имущества в многоквартирном доме не согласовывается с собственниками или с Советом дома, при условии, что стоимость работ за каждый отчетный год, не превышает 24 000 (двадцать четыре тысячи) рублей.

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. 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. 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:

3.1.0. Для исполнения Договора принять общее имущество МКД, оценить фактическое состояние и выдать рекомендации по приведению имущества в исправное техническое состояние.

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

3.1.2. Содержать оборудование и инженерные сети в многоквартирном доме в состоянии, позволяющим предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам.

3.1.3. Своевременно информировать Собственников через объявления на стендах в 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 (в том числе в судебном порядке) - восстановить. Затраты на восстановление такой документации, после согласования с советом дома, подлежат включению в состав затрат по управлению, 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, оставшихся в связи с неисполнением или изменением объема обязательств по текущему ремонту (приложение № 5).

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 формировании отчета по затратам на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные от 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 соответствии с действующим законодательством.

3.1.18. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

- размещение в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;

- направление по адресу электронной почты, указанной собственником или используемой собственником при обращении в управляющую компанию (без направления платежного документа на бумажном носителе);

- через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

- иной способ, согласованный с собственником.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Платежные документы, направленные по электронной почте, размещенные в Системе и (или) через личный кабинет Собственника на официальном сайте управляющей организации, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после:

- отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленный Собственником;

- размещения Управляющей организацией в Системе и (или) личном кабинете Собственника на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять, в соответствии с действующим законодательством, 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 не менее чем за 15 дней до начала выполнения работ (услуг) в рамках исполнения предписаний.

3.2.2. После согласования с Советом дома 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, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений. 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. Изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, объема поступивших средств Собственников и технической возможности выполнения данных работ (услуг), в том числе при невозможности исполнения обязательства в текущем году - перенести исполнение данного обязательства на следующий год после предварительного согласования с советом дома.

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 места общего пользования, 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 по согласованию с советом дома.

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. 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 одной тысячи рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.10. 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 извещение о приостановлении предоставления коммунальных услуг потребителю одним из следующих способов:

- путем размещения на лицевой или оборотной стороне платежного документа для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- любым из способов, указанных в п.12.1. настоящего Договора;
- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);
- путем телефонного звонка с записью разговора;
- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

Б) Не ранее чем через двадцать дней с момента направления извещения, Управляющая организация приостанавливает предоставление коммунальной услуги в случае непогашения потребителем образовавшейся задолженности. Потребитель считается уведомленным с момента поступления вышеуказанного извещения, телеграммы в почтовое отделение связи по месту нахождения помещения собственника или с момента отправления телефонограммы, СМС, электронного сообщения, включая систему ГИС ЖКХ, потребителю.

В) Стороны договорились о том, что ограничение предоставления коммунальной услуги перед приостановлением предоставления коммунальной услуги не производится независимо от наличия соответствующей технической возможности.

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 в соответствии с утвержденным прейскурантом Управляющей организацией.

3.2.15. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по содержанию и управлению.

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.

3.2.18. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование оформляется в виде претензии с перечислением восстановленных 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 1 000 (одной тысячи) рублей за каждый месяц просрочки.

Управляющая организация наделена правом представлять интересы собственников помещений МКД в суде по спорам об использовании общего имущества многоквартирного дома третьими лицами, по спорам о взыскании с ранее управлявшей МКД управляющей организации неизрасходованных остатков денежных средств, поступивших ей от собственников помещений.

3.2.19. 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 в соответствии с п.3.2.3 настоящего договора, по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято;

- компенсацию расходов за выполненный объем работ и услуг по содержанию общего имущества в период с момента прекращения договора управления до дня:

- возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

- возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ;

- государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Право собственности на Помещения

4.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

4.1.2. 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, правил проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

4.1.3. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение 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.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. На своевременное и качественное получение услуг по содержанию и текущему ремонту МКД.

4.2.2. На участие в планировании работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем подачи предложений председателю Совета дома или в управляющую организацию, в принятии решений на общих собраниях.

4.2.3. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.2.4. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность в соответствии с графиком погашения данной задолженности или работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.2.5. В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

4.2.6. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

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

4.3. Собственники обязаны:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до пятнадцатого числа (включительно) месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в едином платёжном документе, направляемым собственникам до пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. 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 оплаты за услуги по договору.

4.3.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.3.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома в рабочие, выходные и праздничные дни в соответствии с действующим законодательством.

4.3.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.3.5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.3.6. Исполнять требования, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством, а также требования Управляющей организации, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.3.7. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.3.8. Представить в Управляющую организацию копию технического паспорта и правоустанавливающих документов на жилое / нежилое помещение, расположенное в МКД и оригиналы данных документов для сверки.

4.3.9. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое и нежилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

4.3.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества. Информирование Управляющей компании осуществляется по телефонам, указанным на информационном стенде в подъезде.

4.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.12. При вводе в эксплуатацию ИПУ, предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.3.13. Ежемесячно предоставлять Управляющей организации сведения для начисления платы за коммунальные услуги путем передачи показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ). Порядок и сроки передачи показаний ИПУ определяются управляющей организацией.

4.3.14. Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, осуществлять визуальный контроль за исправным состоянием общего имущества,

находящегося внутри жилого помещения, в случае неисправности имущества незамедлительно принимать меры для предотвращения аварийной обстановки и сообщать о неисправности общего имущества диспетчеру, либо в аварийную службу.

4.3.15. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Выносить мусор через специализированный автотранспорт или контейнеры, установленные для складирования и перевозки мусора. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери своих жилых помещений, при пневмогидравлическом испытании (опрессовке) системы отопления осуществлять контроль исправности стояков и приборов отопления, в случае обнаружения течи, подтекания незамедлительно сообщать в управляющую организацию диспетчеру или вызвать аварийную службу.

4.3.16. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить текущий ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, относящихся к общему имуществу, допуская для этого в занимаемые жилые помещения должностных лиц Управляющей организации и исполнителей работ.

4.3.17. В случае отсутствия собственника, нанимателя, арендатора помещения по каким-либо причинам, либо нежелания обеспечить предоставления Управляющей организации доступ в помещение во время установленного управляющей организацией графика сезонного осмотра состояния общего имущества, находящегося в помещении собственника, в рабочее время, собственник, наниматель, арендатор обязаны самостоятельно производить осмотр общего имущества в занимаемом помещении, и, в случае обнаружения неисправности в работе инженерного оборудования, нарушений состояния конструктивных элементов здания (наружных и несущих стен, плит перекрытий, балконных плит), а так же в случаях аварийной обстановки, обязаны незамедлительно сообщить в диспетчерскую службу Управляющей организации об обнаруженных недостатках.

4.3.18. Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме, противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования нормативных актов, не загромождать места общего пользования, твердо-бытовые отходы сбрасывать только в специализированный автотранспорт или контейнеры, установленные на отведенной площадке. Перед отопительным сезоном качественно утеплять окна и балконные двери в собственных помещениях. Жители обязаны своими силами и за свой счет вывозить тяжелые предметы: старую мебель, окна, строительный мусор и т.п.

4.3.19. Избрать членом Совета дома и его председателя на общем собрании собственников помещений в МКД.

4.3.20. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

- не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

- 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;

- не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

- 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;

- не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды;

- не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

- за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
- не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
- не производить, без согласования в установленном законодательством порядке с Управляющей организацией и другими согласующими органами, замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

4.3.21. При проведении в Помещении ремонтных и иных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора, не допуская хранения указанного мусора в местах общего пользования.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и определяется как произведение размера платы за содержание общего имущества собственников помещений в МКД на общую площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается из расчета на 1 кв. метр общей площади имущества собственников.

5.2. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений по предложению (согласованию) управляющей организации (за исключением индексации платы). Совет многоквартирного дома вправе определять (большинством голосов от присутствующих на заседании Совета МКД) и согласовывать с управляющей компанией перечень и стоимость выполняемых работ и услуг по текущему ремонту. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 3 к настоящему Договору.

5.3. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, при его пролонгации, начиная со второго года устанавливается по решению общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения на следующий год, в том числе, если общее собрание собственников не состоится:

- размер платы устанавливается в соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ;
- размер платы за управление и содержание, за исключением стоимости КРСОИ, на каждый последующий год действия договора увеличивается на 5 %, при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило 5 %.

В период времени до изменения размера платы применяется размер платы, действующей в предыдущем периоде действия договора. При этом Управляющая организация в первую очередь выполняет услуги и работы необходимые для надлежащего содержания общего имущества в доме в соответствии с Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г. и управления домом в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г., а оставшиеся денежные средства используются на выполнение работ по текущему ремонту.

5.4. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.5. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до пятнадцатого числа (включительно) месяца, следующего за истекшим в соответствии

с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом до пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются коммунальные услуги в соответствии с Приложением 4:

5.7. В случае, если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату за коммунальные услуги 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.

С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.8. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

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

5.10. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.11. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. После окончания отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Представителем собственников МКД является председатель совета дома или иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников МКД.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;
- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – год.

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

6.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя

собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента получения акта, в соответствии с п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт и вернуть один экземпляр управляющей организации, либо 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 или на официальную электронную почту управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 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.

6.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.8. 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.

6.9. 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. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Ответственность Сторон.

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

7.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в приложении № 2.

7.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

7.4. Ни одна из сторон не несёт ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершённого в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

7.5. Управляющая организация не несёт ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора определено в Акте технической приемки п. 3.1.0.

7.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, если возникновение обязательств не связано с договором управления.

7.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

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

- производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние.

- за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника в полном объеме.

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

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации (вандализм, поджог, кража и пр.).

7.10. В случае просрочки оплаты услуг, предоставленных Управляющей компанией допущенной собственником либо пользователем жилого или нежилого помещения, Управляющая организация, руководствуясь Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, имеет право приостановить оказание услуг через внутренние инженерные сети путем приостановления подачи электрической энергии и горячей воды для такого собственника или пользователя помещения, до полного погашения долга, взыскания пени и стоимости работ по отключению и подключению энергоносителей.

7.11. 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 произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ по устранению несанкционированного подключения и последствий данного подключения.

8. Предоставление доступа в Помещение

8.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год 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.

8.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

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. Дата, указанная в сообщении

собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

8.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт не допуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

8.6. С момента составления акта не допуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

9. Обработка персональных данных

9.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме.

9.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

9.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке, включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- сведения о регистрации права собственности в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

9.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

9.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

10. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

10.1. Настоящий Договор и приложения к нему считаются подписанными с даты его подписания Собственниками помещений на общем собрании собственников или уполномоченным собственниками лицом.

10.2. Договор заключен сроком на один год, вступает в силу с момента внесения в реестр лицензий по управлению многоквартирными домами.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.4. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. Расторжение договора

11.1. Заявление о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется стороной другой стороне не позднее одного месяца до истечения срока действия одним из способов, указанных в разделе 12 настоящего договора.

11.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 12.1. настоящего Договора, предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в связи с существенным изменением обстоятельств или при невозможности дальнейшего исполнения своих обязательств в том числе в случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязательства по оплате работ, услуг и коммунальных ресурсов, выполнять работы необходимые для обеспечения безопасности проживания и сохранности имущества. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору понимается наличие суммарной задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору свыше определенной в соответствии с Договором цены Договора за 2 (два) 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 положительное решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения договора управления.

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается расторгнутым по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

Датой расторжения настоящего Договора в этом случае признается последнее число месяца в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

11.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от договора управления многоквартирным домом, в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

11.4. При расторжении договора Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении

общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме. Передаче подлежат документация, ключи, коды и т.п., имеющиеся в управляющей организации или переданные ей ранее в начале периода управления МКД, или изготовленные за средства собственников в соответствии с решением общего собрания собственников. Не подлежат передаче (или возмещению стоимости восстановления) документы, документация, ключи и т.п. не переданные ранее, при заключении договора управления, Управляющей организации или не изготовленные за счет собственников МКД на основании из решения.

11.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

12. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

12.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:

а) путем направления Собственнику(ам) помещений (Потребителям) заказного письма с по адресу нахождения их Помещений в данном многоквартирном доме;

б) по адресу электронной почты, указанной собственником или используемой собственником при обращении в управляющую компанию (без последующего направления уведомления на бумажном носителе);

в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме;

д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

е) путем размещения сообщения на информационном стенде, расположенном на первом этаже многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;

ж) на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

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

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

12.2. 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.

13. Прочие условия

13.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вывешены на информационном стенде подъезда.

13.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки.

13.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

подписания председателем Совета дома, или иным лицом, уполномоченным общим собранием актов выполненных работ и оказанных услуг;
предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

13.4. Отсутствие решения Собственников помещений о непринятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

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

13.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями и действующим законодательством.

13.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя Совета МКД и второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора размещаются на сайте управляющей организации и предоставляются собственникам помещений Председателем Совета МКД.

13.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

13.9. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) 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.

13.10. 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 06.05.2011г.

14. Обстоятельства непреодолимой силы

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. 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.

