

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Челябинск

« ____ » _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Сервисная компания «Март», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Наумкиной Ксении Владимировны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

именуем _____ в дальнейшем «**Собственник**», являющийся собственником жилого (нежилого) помещения № _____, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 30Б, что удостоверяется выпиской из ЕГРН, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор утвержден решением собственников помещений в многоквартирном доме № 30Б, расположенном по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов (далее по тексту – многоквартирный дом), оформленного Протоколом общего собрания собственников помещений № ____ от « ____ » _____ 2024 г.

Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, а также для иных лиц, использующих помещения в многоквартирном доме.

1.2. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, обеспечение готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Местом исполнения настоящего договора является многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 30Б.

1.4. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, обеспечить готовность инженерных систем, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы, оказанные услуги в порядке, установленном настоящим договором.

2.3. Характеристики многоквартирного дома на дату утверждения собственниками помещений в многоквартирном доме условий настоящего Договора, приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору. Указанный перечень может изменяться только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией.

2.6. Собственники на общем собрании вправе принять решение об оказании (выполнении) Управляющей организацией дополнительных услуг (работ), не входящих в Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющегося Приложением № 3 к настоящему Договору, при условии

письменного согласования перечня таких услуг (работ), периодичности оказания (выполнения), стоимости и иных условий с Управляющей организацией.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.1.2. В течение срока действия настоящего Договора обеспечить готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

3.1.3. Информировать Собственников об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в том числе путём размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации, в общедомовом чате.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты благоустройства на придомовой территории, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.5. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом иные связанные с управлением им документы, ключи от помещений. Входящих в состав общего имущества, иные технические средства и оборудование. Необходимые для эксплуатации многоквартирного дома, вновь избранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК, ТСН либо иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками помещений непосредственного управления. Если за 30 дней до прекращения настоящего договора управления Собственниками помещений способ управления не выбран, документы подлежат передаче органу местного самоуправления, являющемуся организатором открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов осуществляется путем составления в письменной форме соответствующего акта передачи.

3.1.6. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.7. Предоставлять ежегодно Собственникам помещений отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала текущего года за предыдущий год одним или несколькими способами: размещение на досках объявлений в холлах многоквартирного дома, размещение в системе ГИС ЖКХ, на сайте Управляющей организации, в общедомовом чате.

3.1.8. Рассматривать поступившие от Собственника или иного лица, использующего помещение в многоквартирном доме, письменные обращения в течение 30 (тридцати) дней с даты их получения, вести их учет.

3.1.9. На основании письменной заявки Собственника или иного лица, использующего помещение в многоквартирном доме, направить своего сотрудника для составления акта нанесенного ущерба помещению или общему имуществу в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения такой заявки.

3.1.10. Представлять интересы Собственников помещений в многоквартирном доме перед органами государственной власти и местного самоуправления, в том числе в суде, арбитражном суде, во всех организациях независимо от их формы собственности, перед физическими лицами и индивидуальными предпринимателями по всем вопросам, возникающим при использовании общего имущества многоквартирного дома со всеми правами, предоставленными действующим законодательством истцу, заявителю, взыскателю.

3.1.11. Приступить к исполнению настоящего Договора с даты вступления его в силу.

3.1.12. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации, препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору одним или несколькими способами: путем размещения письменного объявления на досках объявлений в холлах многоквартирного дома, размещения данных в системе ГИС ЖКХ, на сайте Управляющей организации, в общедомовом чате.

3.1.13. Нести и исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги (выполнять работы), предусмотренные настоящим договором.

3.2.2. Изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ (услуг) при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей многоквартирного дома, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.2.3. Проверять соблюдение Собственником (пользователем) требований, установленных настоящим Договором или действующим законодательством в части использования, принадлежащего Собственнику помещения, общего имущества многоквартирного дома.

3.2.4. Направлять Собственнику (пользователю) помещения письменные обращения (предписания), связанные с устранением выявленных Управляющей организацией установленных настоящим Договором или действующим законодательством требований в части пользования общим имуществом многоквартирного дома и (или) принадлежащего Собственнику помещения. При не устранении Собственником в установленный срок выявленных нарушений, Управляющая организация вправе самостоятельно устранить такие нарушения и взыскать с Собственника понесенные на устранение расходы.

3.2.5. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по настоящему Договору.

3.2.6. Приостанавливать полностью или частично выполнение (оказание) дополнительных работ (услуг) не входящих в Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющегося Приложением № 3 к настоящему Договору, если их выполнение (оказание) приводит к убыткам Управляющей организации.

О приостановке выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) Управляющая организация извещает Собственников за 1 (один) месяц до приостановки путем размещения письменного объявления на досках объявлений в холлах многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации, в общедомовом чате.

3.2.7. Выполнять по заданию Собственника за дополнительную плату работы в отношении принадлежащего Собственнику помещения. Перечень платных работ/услуг разрабатывается Управляющей организацией и доводится до сведения Собственников путем размещения на досках объявлений в офисе Управляющей организации, на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.2.8. Требовать от Собственников компенсацию расходов:

3.2.8.1. на выполнение неотложных и (или) непредвиденных работ и услуг, необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые Управляющая организация при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы за содержание жилого помещения на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

3.2.8.2. на ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников помещений о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год.

3.2.8.3. Необходимость выполнения неотложных и (или) непредвиденных работ (услуг) Управляющая организация согласовывает с советом дома. Стоимость работ (услуг), подлежащих выполнению в соответствии с настоящим пунктом, утверждается советом дома. После принятия советом дома результатов выполненных работ, Управляющая организация распределяет понесенные расходы между всеми собственниками помещений пропорционально принадлежащему собственнику площади помещения. Размер расходов Собственника за выполненные работы указывается в платежном документе на оплату расходов за содержание помещения.

3.2.9. Иметь иные права, предусмотренные решениями собственников помещений в многоквартирном доме, настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Соблюдать действующие в Российской Федерации Правила пользования жилыми помещениями.

3.3.2. При нахождении в помещении, в местах общего пользования многоквартирного дома не совершать действий, нарушающих общественный порядок в соответствии с Законом Челябинской области от 20 мая 2004г. № 227-ЗО.

3.3.3. Сообщить Управляющей организации в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента наступления:

- свои контактные телефоны, адрес электронной почты, а также телефоны и адреса электронной почты лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника при возникновении аварийных или иных ситуаций;
- при изменении личных сведений (фамилия, имя, отчество), номера телефона, электронной почты, представителя;
- о переходе права собственности на принадлежащее Собственнику помещение, на передачу помещения в аренду или иное пользование третьему лицу;
- о лицах, зарегистрированных в жилом помещении, а также о прекращении регистрации таких лиц.

3.3.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение, а также за дополнительные услуги (работы).

3.3.5. Бережно относиться к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не совершать действий, влекущих за собой причинение ему вреда. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.6. При возникновении аварийных ситуаций в помещении, в местах общего пользования немедленно сообщать об этом в аварийную службу и Управляющую организацию.

3.3.7. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственниками, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.8. Обеспечить доступ представителям Управляющей организации, аварийных служб к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, расположенному в принадлежащем Собственнику помещении, для проведения осмотра, ремонта, иных необходимых работ, в том числе работ по ликвидации аварий.

3.3.8.1. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные Управляющей организацией в уведомлении, которое может быть направлено Собственнику помещения: на электронную почту, смс-сообщение на номер телефона, в почтовый ящик.

3.3.8.2. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение в указанные в уведомлении сроки, он обязан в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента направления ему уведомления сообщить об этом Управляющей организации путем направления сообщения на электронную почту или письменно в офисе Управляющей организации. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 20 (двадцать) дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

3.3.8.3. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

3.3.8.4. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу третьих лиц, нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения Собственника.

3.3.8.5. В случае, если Собственником осуществлен монтаж конструкций, скрывающих или ограничивающих доступ к общему имуществу (отделка ГКЛ, укладка кафеля, монтаж ревизионных люков малых размеров и тому подобное), Собственник обязан демонтировать данные конструкции собственными силами и за свой счет. Затраты, связанные с демонтажем конструкций, Управляющей компанией Собственнику не возмещаются. При отказе в демонтаже конструкций, Управляющая организация имеет право самостоятельно осуществить их демонтаж без компенсации Собственнику их стоимости.

3.3.9. При пользовании принадлежащего Собственнику помещения:

3.3.9.1. не производить переустройство и (или) перепланировку помещения в нарушение установленного порядка;

3.3.9.2. не производить без согласования Управляющей организации перенос, изменение технических характеристик внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

3.3.9.3. не уменьшать размеры ревизионных люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

3.3.9.4. использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;

3.3.9.5. не осуществлять демонтаж индивидуальных приборов учета энергоресурсов услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

3.3.9.6. 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;

3.3.9.7. не производить слив теплоносителя из системы отопления многоквартирного дома;

3.3.9.8. не допускать выполнение в помещении работ, совершение действий, способных повлечь причинение ущерба помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

3.3.9.9. письменно уведомить Управляющую организацию о начале и об окончании проведения работ, требующих временного отключения установленной в помещении системы пожарной безопасности;

3.3.9.10. не допускается самовольное отключение, демонтаж квартирных пожарных извещателей. При монтаже навесных или натяжных потолков выводить пожарные извещатели наружу;

3.3.9.11. не изменять сечение коробов общедомовой вентиляции;

3.3.9.12. не производить слив (сброс) в общедомовую систему канализации неиспользованных строительных смесей, клея или иных затвердевающих растворов и веществ, увеличивающихся в объеме, нерастворимых или слаборастворимых смесей, материалов, растворов, каких-либо вещей;

3.3.9.13. при проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора и его утилизацию на специализированных площадках. Не допускается складирование строительного мусора в местах общего пользования, на контейнерной площадке для сбора и накопления твердых коммунальных отходов и в контейнерах для их сбора;

3.3.9.14. соблюдать действующие в Российской Федерации правила обращения с отходами потребления;

3.3.9.15. не создавать повышенного шума в помещении и местах общего пользования. Работы, действия, создающие повышенный шум производить в период с 10-00 до 20-00 часов с перерывом с 13-00 до 15-00 местного времени;

3.3.9.16. не производить замену остекления, оконных конструкций, конструктивных элементов дома, а также размещение на фасаде дома кондиционеров, антенн и иного оборудования, рекламных и иных вывесок, предметов, если это изменяет архитектурный облик многоквартирного дома;

3.3.9.17. установку наружных блоков кондиционеров производить на площадке балкона. Места прохода разводки внешних блоков кондиционеров через наружную стену дома герметизировать. Вывод дренажных трубопроводов конденсата присоединить к системе канализации. Не допускать сброс конденсата на наружную стену дома или прилегающую территорию;

3.3.9.18. осуществлять проведение погрузо-разгрузочных работ через вход, расположенный со двора дома, по незадымляемой лестничной клетке. Подъем грузов (строительных материалов, мебели и т.п.) выполнять вручную на 2 этаж без использования лифтов. Со второго этажа, подъем грузов осуществлять только грузовым лифтом;

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

не выполнять ремонт, техническое обслуживание, мойку, заправку транспортных средств во дворе дома.

устранять нарушения, указанные в направленном Управляющей организации предписании.

3.3.10. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, иное лицо (пользователь) пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника, пользователь жилого помещения обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.11. Нести и исполнять иные обязанности, предусмотренные решениями собственников помещений в многоквартирном доме, настоящим Договором и действующим законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения в порядке, определенном действующим законодательством.

3.4.2. Требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды работ (услуг), дополнительные работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей организацией.

3.4.3. Собственник имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

4. Цена Договора, порядок определения. Размер платы за содержание жилого помещения, за дополнительные работы и услуги, порядок их определения, порядок расчетов.

4.1. Цена Договора устанавливается в размере платы за содержание жилого помещения, за дополнительные работы и услуги, не входящие в Перечень работ и (или) услуг по управлению

многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющегося Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.2. Обязанность по внесению платы за жилое помещение возникает у:

- собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение;
- лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;
- застройщика в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.3. Плата за содержание жилого помещения для Собственника помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод).

4.4. Размер платы за содержание жилого помещения утверждается решением собственников помещений в многоквартирном доме, определяется исходя из состава общего имущества в многоквартирном доме и должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющемся Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.4.1. Размер расходов Собственников на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти Челябинской области.

В состав платы за содержание жилого помещения включаются расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.4.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается на срок 1 (один) год со дня подведения итогов голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором был утвержден размер такой платы, или с иной даты, указанной в данном решении.

В случае принятия Собственниками помещений в многоквартирном доме решения об увеличении состава общего имущества многоквартирного дома, они обязаны также принять решение об увеличении размера платы за содержание жилого помещения, в размере, позволяющем Управляющей организации обеспечить надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

За месяц до истечения указанного в настоящем пункте периода, или в случае увеличения состава общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом или содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. Предложения о новом размере платы размещаются Управляющей организацией на досках объявлений в холлах многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации, в общедомовом чате, в программе «Умное ЖКХ».

В случае, если собственники помещений на общем собрании не примут предложенный Управляющей организацией размер платы за содержание жилого помещения, Управляющая организация вправе осуществить изменение стоимости работ и услуг, содержащихся в Перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома, на индекс потребительских цен на товары и услуги по Челябинской области (далее по тексту договора именуется - ИПЦ), рассчитанный Федеральной службой государственной статистики (Росстат), за прошедший календарный год (с января по декабрь). В этом случае, новый размер платы за содержание жилого помещения будет производиться по следующей формуле: текущий размер платы за жилое помещение * ИПЦ %, где ИПЦ - это Индекс потребительских цен на товары и услуги по Челябинской области, указанный в процентах (%) за предыдущий календарный год.

Управляющая организация обязана известить всех собственников помещений в многоквартирном доме о новом размере платы за содержание жилого помещения путем размещения соответствующего сообщения

на досках объявлений в холлах многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации, в общедомовом чате, в программе «Умное ЖКХ».

4.5. Размер платы за дополнительные работы и услуги, не входящие в Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющийся Приложением № 3 к настоящему Договору, утверждается решением собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и должен обеспечивать достижение целей выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг).

Обязанность по внесению платы за дополнительные работы и услуги возникает у Собственника помещения со дня подведения итогов голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором был утвержден размер такой платы, или с иной даты, указанной в данном решении.

Размер платы за дополнительные работы и услуги устанавливается на срок 1 (один) год со дня ее утверждения собственниками помещений в многоквартирном доме.

Изменение размера платы за дополнительные работы и услуги осуществляется в порядке, аналогичном порядку изменения размера платы за содержание жилого помещения, установленном настоящим Договором.

4.6. Собственники помещений вносят плату за содержание жилого помещения, плату за дополнительные работы и услуги Управляющей организации в срок не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем оплаты.

4.7. Управляющая организация не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за месяцем оплаты, выставляет Собственникам платежные документы на оплату в электронной форме (в том числе размещает платежные документы в электронной форме в системе ГИС-ЖКХ). Платежный документ в электронной форме направляется Управляющей организацией Собственнику на его электронную почту. По требованию Собственника платежный документ может быть предоставлен в бумажной форме.

Форма платёжного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.8. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.9. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.

4.10. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов, оказывающих Собственнику услуги по приёму и/или перечислению денежных средств, не может быть возложена на Управляющую организацию.

4.11. Не использование Собственником помещения не является основанием невнесения платы по Договору. Перерасчет платы за содержание жилого помещения при временном отсутствии Собственника в помещении не производится.

5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, Управляющая организация обязана предоставить председателю совета дома составленный по установленной законодательством форме акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается календарный год с первого по последнее число.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, а также объем выполненных дополнительных работ (услуг) в Акте не указывается и председателем многоквартирного дома не утверждается.

5.4. Предоставление Акта председателем многоквартирного дома в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично председателю многоквартирного дома под роспись сопроводительным письмом;
- путем направления Акта председателю многоквартирного дома ценным письмом с описью вложения по адресу помещения, принадлежащего председателю многоквартирного дома в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Председатель многоквартирного дома в течение 10 (десяти) дней с момента представления акта, указанного в п. 5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ

и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего Договора председатель многоквартирного дома не представил подписанный Акт или не представил письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в многоквартирном доме председатель совета дома не избран или не может осуществлять деятельность, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любыми тремя Собственниками. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

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

6. Обработка персональных данных

6.1. 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 и является оператором персональных данных.

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

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

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

- фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения;
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре 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 дополнительные работы услуги, в том числе и размер задолженности;
- иные персональные данные, необходимые для исполнения договоров.

6.4. 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. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

6.5. 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.

6.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу: www.mart74.ru.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнения взятых на себя обязательств в пределах, установленных Актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома (Приложение № 4 к настоящему Договору).

7.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

7.4. Управляющая организация не несет ответственности за потери или хищения имущества Собственника и иных лиц, если это произошло в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Управляющая организация оказывает всяческое содействие в определении виновных лиц путем предоставления видеозаписей, записи посещений и иной информации для проведения расследования сотрудникам правоохранительных органов.

7.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником платежей, установленных Договором, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

7.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате его действий или бездействия в порядке, предусмотренном законодательством.

8. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;
- б) по адресу электронной почты (по соответствующему заявлению Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе);
- в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- г) смс-сообщение на телефонный номер Собственника (ов);
- д) путем вручения уведомления Собственнику (ам) под расписку;
- е) путем размещения сообщения на досках объявлений в холлах 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) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- з) в общедомовом чате.

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

8.3. 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).

8.4. 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.

9. Порядок согласования работ по текущему ремонту общего имущества с советом дома

9.1. Управляющая организация представляет совету многоквартирного дома план проведения текущего ремонта.

9.2. План текущего ремонта представляется одному из членов Совета:
- лично под роспись (с указанием даты получения, расшифровки подписи);

- ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения принадлежащего ему помещения в данном многоквартирном доме, при этом датой предоставления заявки является дата передачи письма в почтовую службу;

- на электронную почту члена совета дома.

9.3. Получивший заявку член совета обязан уведомить об этом остальных членов совета и согласовать с ними дату и время заседания Совета для рассмотрения заявки в течение 5 (пяти) дней с момента направления.

9.4. При непредставлении советом дома Управляющей организации по истечении указанного срока письменных мотивированных возражений на план проведения текущего ремонта работы по текущему ремонту считаются согласованными.

9.5. При согласовании Советом работ по текущему ремонту в объеме меньшем, чем указано в плане, Управляющая организация не несёт ответственности за возможное причинение убытков собственникам помещений и иным лицам ввиду невыполнения видов и (или) объёмов работ, не согласованных по заявке.

10. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с даты утверждения его условий Собственниками помещений в многоквартирном доме его условий на общем собрании.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на аналогичных условиях.

10.3. 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 8 настоящего договора.

10.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 8.1. настоящего Договора, предложение о прекращении договора управления по соглашению сторон в случае когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение (в 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 прекращения 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 прекращенным по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

Датой прекращения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу прекращения договора управления.

10.5. 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.

11. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией

11.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений в многоквартирном доме и избранным Собственниками советом дома, действующего на основании Положения о совете дома, а также надзорными и контролирующими органами государственной власти и местного самоуправления.

11.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий год. одним или несколькими способами: размещение на досках объявлений в холлах многоквартирного дома, размещение в системе ГИС ЖКХ, на сайте Управляющей организации, в общедомовом чате.

11.3. Управляющая организация осуществляет раскрытие информации о своей деятельности в соответствии со стандартами раскрытия информации, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

По письменному запросу Собственника Управляющая организация представляет информацию, подлежащую раскрытию, в установленные сроки.

12. Форс-мажор

12.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. 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 и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей 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 отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

13. Заключительные положения

13.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту исполнения Договора.

13.2. Подписание Сторонами настоящего договора возможно путем факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования.

13.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

№ 1 – Технические характеристики многоквартирного дома

№ 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление

№ 3 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание жилого помещения.

№ 4 – Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома

14. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация:

ООО СК «Март»

454080, г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 7Г, пом. 302

ИНН/КПП 7453330987/745301001

ОГРН 1197456038691

р/с 40702810138040005086 в Филиале «Екатеринбургский» АО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 30101810100000000964

БИК 046577964

www.mart74.ru.

Тел: (351) 214-18118

Собственник (Пользователь):

ФИО: _____

Паспорт: _____

Адрес регистрации: _____

Адрес факт. места жительства: _____

Телефон, эл. почта: _____

Генеральный директор

М.П. Наумкина К. В.