

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Саратов

« »

2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «КРОНВЕРК СИТИ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Куликова Романа Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр.

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся собственником _____ доли помещения в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, город Саратов, пр-кт Строителей, д. 36 Б, квартира (нежилое помещение) № _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» либо «Собственники» на основании

(документ, удостоверяющий право собственности на помещение)

с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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», постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий договор является договором смешанного вида, т.е. включает в себя элементы разных видов договоров, в связи с чем к нему применяется особый правовой режим.

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, расположенным по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, город Саратов, пр-кт Строителей, д. 36 Б (далее – **Многоквартирный дом**), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами обеспечить готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества собственников

помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. В рамках настоящего договора Управляющая организация может оказывать по поручению Собственников (на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме) дополнительные услуги в отношении общего имущества в Многоквартирном доме, направленные на достижение целей управления и повышения комфортности проживания в Многоквартирном доме.

2.3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме исходя из технических характеристик Многоквартирного дома, элементов благоустройства Многоквартирного дома в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, порядок их оказания и выполнения, а также периодичность и сроки их оказания (выполнения) приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Изменение и дополнение данного перечня работ и услуг может производиться по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Работы и услуги в отношении общего имущества в Многоквартирном доме, не входящие в перечень работ и услуг, определенный в Приложении № 1 к настоящему Договору, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома: Российская Федерация, Саратовская область, город Саратов, пр-кт Строителей, д. 36 Б;

б) кадастровый номер Многоквартирного дома: 64:48:040415:915;

в) этажность – 11, в т.ч. подземных 1;

г) количество квартир: 49;

д) количество нежилых помещений – 1;

е) общая площадь жилых помещений – 2604,8 кв. м;

ж) общая площадь нежилых помещений – 21,9 кв. м;

Иные технические характеристики Многоквартирного дома определены в техническом паспорте на Многоквартирный дом.

2.5. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе по вопросам использования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, вступает в соответствующие договорные отношения с третьими лицами.

2.6. Работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Управляющая организация предоставляет самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

2.7. Управляющая организация предоставляет услуги, выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство, расположенное на ответвлении от стояков;
- на системе канализации – первое стыковое соединение, расположенное на ответвлениях от стояков;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по газоснабжению – первое запорное устройство с сетью газораспределения;
- полотенцесушитель - первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Обеспечить состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.4. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома. Уведомить Собственника о номерах телефонов аварийно-диспетчерских служб в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

3.1.5. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.6. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.7. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами:

- обеспечить готовность инженерных систем;
- организовать площадку (место) накопления твердых коммунальных ресурсов в случаях и в порядке установленных законодательством Российской Федерации;
- представлять необходимую информацию для начисления платы за коммунальные услуги;
- осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;
- принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.

3.1.8. В случае проведения работ по устранению аварийных ситуаций или на основании уведомления ресурсоснабжающей организации своевременно способом (ами) определенным (и) в разделе 8 Договора информировать Собственников о причинах и предполагаемой

продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.9. Ежемесячно снимать показания общедомового прибора учета.

3.1.10. Вести реестр собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3.1.11. Вести прием показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, а также производить начисление платежей Собственникам (пользователям) за помещение и коммунальные услуги. Организовать работу по сбору платы за помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору в сроки, установленные Договором. Истребовать задолженность с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом обязательства по оплате за помещение и коммунальные услуги.

3.1.12. Предоставлять Собственникам по их запросам информацию о размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, объеме и перечне оказываемых услуг/выполняемых работ, тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, а также иную информацию, раскрытие и предоставление которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

3.1.13. Обеспечить возможность осуществления Собственниками контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном разделом 10 настоящего Договора.

3.1.14. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения в многоквартирном доме, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения платы за помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору и оплаты задолженности.

3.1.15. На основании заявки Собственника направлять сотрудника Управляющей организации для составления: акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению, имуществу Собственника; акта проверки качества предоставления коммунальных услуг; акта непредставления, невыполнения или некачественного предоставления, выполнения работ, услуг по настоящему Договору.

3.1.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, том числе нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ и услуг по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров. Осуществлять контроль деятельности данных подрядных и иных организаций.

3.2.3. Требовать от Собственника внесения платы за помещение и коммунальные услуги. Производить начисление и взыскание пени с Собственника (ов) за несвоевременное внесение платы в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Выступать инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также проводить работу по подготовке, проведению собраний и подведению итогов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

3.2.6. Требовать от Собственника помещения/нанимателя жилого помещения/арендатора помещения предоставления доступа работникам или представителям Управляющей организации в принадлежащее им помещение в случаях и в порядке, установленных разделом 5 Договора.

3.2.7. Осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких

приборов учета и сохранности пломб.

3.2.8. Перераспределить денежные средства, полученные от Собственников на одни цели и неизрасходованные управляющей организацией, по другим статьям расходов, направленных на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме, актов вандализма и т.п.

3.2.9. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке общего имущества в многоквартирном доме, а также об использовании его не по назначению.

3.2.10. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги (в отношении имущества Собственника) в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником по стоимости, определенной в прейскуранте Управляющей организации.

3.2.11. Производить обработку персональных данных Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Использовать персональные данные Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме для целей исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.12. Заключать, подписывать от своего имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоры аренды общего имущества многоквартирного дома). При этом, существенные условия таких договоров определяются Управляющей организацией.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлениями Правительства РФ, а также соблюдать и выполнять требования иных нормативных правовых актов РФ и условия настоящего Договора.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные законодательством Российской Федерации и (или) настоящим Договором.

3.3.3. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.4. При обнаружении неисправностей общего имущества в многоквартирном доме, инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно в Управляющую организацию и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все меры по их устранению.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления,

г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета без согласования с Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией;

д) не допускать совершение действий (бездействий), приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома, конструкций многоквартирного дома;

е) не производить переустройство или перепланировку помещения без согласования в установленном законодательством порядке. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами

- эвакуационными пути и помещения общего пользования;
- з) соблюдать режим тишины и покоя граждан в многоквартирном доме в соответствии с Законом Саратовской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Саратовской области»;
- и) не производить без получения соответствующего разрешения в установленном законодательством порядке замену остекления в помещении (в т.ч. балкон, лоджия), а также установку на фасаде дома кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома;
- к) не устанавливать самовольно тамбурные двери, кладовые на лестничных площадках;
- л) не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- м) не курить в местах общего пользования, согласно федеральному закону Российской Федерации от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма, последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции»;
- н) при наличии домашних животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания, и правила выгула животных, предусмотренные законодательством Российской Федерации;
- о) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.6. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;
- о смене Собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная);
- о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий, дате окончания работ.

3.3.7. Обеспечивать представителям Управляющей организации доступ в принадлежащее помещение в случаях, установленных разделом 5 настоящего Договора.

3.3.8. Предоставлять сведения о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета.

3.3.9. Предоставить на обработку свои персональные данные управляющей организации, а также согласие на передачу своих персональных данных третьим лицам с целью осуществления Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

3.3.10. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в порядке установленным в разделе 10 Договора.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору в случае, если вина Управляющей организации будет доказана.

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

3.4.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена договора – плата за помещение и коммунальные услуги устанавливается в размере:

- платы за содержание помещения, включающей в себя плату за работы и услуги по управлению

многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора;

- стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяемой в порядке, установленном жилищным законодательством;

- стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 4.3. настоящего Договора;

- плата за дополнительные услуги (в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме), направленные на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 1 к Договору.

Размер платы, установленный в Приложении № 1 к Договору, может быть изменён на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается как произведение установленных тарифов на объем потреблённых ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использование не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, определяемому Правительством Российской Федерации.

При определении размера платы за коммунальные услуги применяются тарифы, которые утверждены в соответствии и в порядке с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Оплата по Договору за помещение и коммунальные услуги вносятся ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным (отчетным, истекшим) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.5. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.6. В случае если, Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

4.7. В случае наличия задолженности, при поступлении платы 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.

4.8. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны Управляющей организацией Собственнику в отношении принадлежащего ему имущества, определяется в соответствии с действующим прейскурантом Управляющей организации. Услуги оказываются на основании заявления (заказ - наряда) Собственника при их оплате Собственником.

4.9. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы, определенной данным разделом Договора.

4.10. В соответствии Жилищным кодексом Российской Федерации обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает в том числе у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи; у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 Жилищного Кодекса Российской Федерации; у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора; у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ И ПОСЛЕДСТВИЯ НЕДОПУСКА

5.1. Собственник обязан:

5.1.1. обеспечить доступ работникам и представителям Управляющей организации (подрядной организации) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества, находящегося в помещении Собственника, для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ, а также для проведения проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта, достоверности представляемых показаний, сохранности пломб и проведения поверки приборов учета;

5.1.2. незамедлительно, круглосуточно обеспечить доступ работникам и представителям Управляющей организации (работникам аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

5.2. Доступ в помещение в случае, предусмотренном п. 5.1.1. настоящего Договора, предоставляется в сроки, указанные в направляемом Управляющей организацией уведомлении (раздел 8 Договора) Собственнику помещения.

5.3. В случае если, Собственник не может обеспечить доступ в помещение в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 2 (двух) календарных дней с момента получения уведомления и согласовать время и дату предоставления доступа Управляющей организации.

5.4. В случае непредоставления Управляющей организации доступа в помещение в целях, указанных в п. 5.1.1. Договора, Управляющей организацией составляется акт о недопуске в помещение.

С момента составления акта о недопуске в помещение Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его имуществу, имуществу третьих лиц, нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

6. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

6.1. Случаи и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае невнесения в установленный срок платы, предусмотренной разделом 4 Договора Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном в Жилищном кодексе Российской Федерации.

7.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему

имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в случае если ущерб явился следствием виновного неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору.

7.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника (ов). Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации.

7.5. Собственник несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации:

7.5.1. за вред, причиненный имуществу третьих лиц в результате аварий и иных ситуаций на оборудовании, расположенном в помещении Собственника в границах эксплуатационной ответственности;

7.5.2. за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно – технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Собственника, не относящееся к общему имуществу многоквартирного дома;

7.5.3. в случае причинения ущерба общему имуществу собственников в многоквартирном доме, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц в связи с самовольной незаконной перепланировкой в помещении, переустройством помещения;

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

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

8. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКОВ

8.1. Если иное прямо не предусмотрено действующим законодательством либо положениями настоящего договора, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в рамках Договора могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- путём вручения собственнику под расписку;
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включения текста уведомления в платёжный документ для внесения платы за помещение и коммунальные услуги;
- телефонного звонка с записью разговора;
- сообщения по электронной почте;
- через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;
- отправки СМС по контактному номеру телефона;
- размещения объявлений в подъездах дома на информационных досках;
- размещения уведомлений в группе в мессенджере.

8.2. Уведомление способом направления по почте заказного письма (с уведомлением о вручении) направляется по месту жительства (регистрации) собственника, а при отсутствии сведений о месте регистрации – по месту нахождения имущества собственника. В случае направления собственнику уведомления почтовым отправлением Собственник считается уведомленным, если к Управляющей организации возвратился конверт по причине истечения срока хранения.

8.3. Риск неполучения Собственником уведомлений от Управляющей организации несёт сам собственник.

8.4. Собственник обязан самостоятельно отслеживать и знакомиться с информацией и

уведомлениями Управляющей организации, размещаемыми на информационных досках, в группе в мессенджере.

9. ОБРАЩЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ. РАССМОТРЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБРАЩЕНИЙ СОБСТВЕННИКОВ

9.1. Обращения (заявки, заявления, жалобы, предложения) Собственников/Пользователей/Нанимателей, связанные с настоящим Договором, с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, с предоставлением коммунальных услуг, а также иные обращения, которые в соответствии с законодательством РФ относятся к компетенции Управляющей организации, направляются в Управляющую организацию в форме и в порядке, регламентированных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.2. Управляющая организация в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, рассматривает обращения Собственников/Пользователей/Нанимателей, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

9.3. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику либо иным лицам, пользующимся его помещением, должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации обращения.

9.4. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

9.5. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую организацию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

10. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками помещений в Многоквартирном доме и их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами, в частности путем: получения от Управляющей организации информации о перечне, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме; проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору; присутствия при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору; привлечения для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонних организаций, специалистов, экспертов; подачи жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения; обращения в уполномоченные государственные органы и органы местного самоуправления для принятия мер, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, по возможности разрешаются Сторонами путем переговоров.

11.2. В отношении споров о причинении Управляющей организацией вреда Собственнику (его имуществу), о недостатках оказанных услугах, выполненных работах Управляющей организацией разрешаются Сторонами с обязательным соблюдением претензионного порядка. Направляемая Собственником претензия должна содержать документы, обосновывающие требования собственника (акт о заливе, причинении вреда; фото- и видеоматериалы, расчет стоимости ущерба и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии). Претензия Собственником должна быть направлена заказным письмом с уведомлением и описью вложения либо вручена представителю Управляющей организации под расписку о получении

претензии.

11.3. Требования о взыскании задолженности по оплате за помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору могут предъявляться Управляющей организацией в Суд без соблюдения претензионного порядка.

11.4. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий договор заключен на срок три года. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 30 календарных дней до окончания срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций является неограниченным.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Договор может быть изменен или дополнен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

12.3. Договор, может быть, расторгнут в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации РФ.

Договор, может быть, расторгнут по инициативе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо Управляющей организации с обязательным уведомлением не позднее, чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора.

12.4. Досрочное прекращение или окончание срока действия настоящего договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате оказанных Управляющей организацией услуг и работ во время действия договора. После выполнения Сторонами обязательств и урегулирования всех расчетов Договор считается исполненным.

12.5. В случае принятия Собственниками решения о заключении каждым собственником договоров о предоставлении коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, изменение условий настоящего Договора не требуется, настоящий Договор считается измененным в силу закона (из условий настоящего Договора автоматически исключаются обязанности Управляющей организации по предоставлению Собственникам коммунальных услуг).

13. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

13.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

13.2. Факт наступления и прекращения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора) должен быть подтвержден соответствующими компетентными органами.

Сторона, пострадавшая от обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону о возникновении такого события, виде и возможной продолжительности действия указанных обстоятельств.

13.3. 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. ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

14.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников, Пользователей, а также иных лиц, приобретающих помещения в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия

передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

14.2. Персональные данные подлежат уничтожению по достижении целей обработки.

14.3. Подписывая настоящий Договор Собственник, как субъект персональных данных принимает решение о предоставлении его персональных данных Управляющей организации и дает согласие на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе.

Согласие на обработку персональных данных данное Собственником в рамках настоящего Договора может быть отозвано путем направления письменного заявления в Управляющую организацию.

15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

15.1. Настоящий Договор составлен в двух, экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

15.2. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

15.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) Собственника, последний обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить Управляющую организацию о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные по старым реквизитам до поступления уведомлений об их изменении, составленные и отправленные по ним документы и уведомления в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

15.4. Настоящий договор размещается Управляющей организацией в Системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

15.5. Стороны, в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ вправе использовать факсимильное воспроизведение подписи с помощью средств механического или иного копирования либо иного аналога собственноручной подписи в соответствии с законодательством. Стороны признают равную юридическую силу подписи собственноручной подписи и факсимиле.

15.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

Приложение № 1 к Договору - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, их периодичность и стоимость.

