

ДОГОВОР № 10
управления многоквартирным жилым домом

Томская область, г. Северск

«01 марта» года.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гиацинт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Королева Альберта Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, пр. Коммунистический, 149 действующие на основании свидетельств о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество или иных документов, подтверждающих право собственности (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, при совместно упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – Договор) о нижеследующем.

1. Цель договора и основные понятия, используемые в Договоре

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. Термины, используемые в настоящем Договоре:

Авария - повреждение или выход из строя систем коммунального водоснабжения, канализации или отдельных сооружений, оборудования, устройств, повлекшие прекращение либо существенное снижение объемов водопотребления и водоотведения, качества питьевой воды или причинение ущерба окружающей среде, имуществу юридических или физических лиц и здоровью населения.

Общее имущество МКД — принадлежащие Собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников помещений в данном доме;

- крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- размежеванный земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Собственник — лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества МКД — комплекс услуг по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям общего имущества МКД и техническому надзору за его состоянием.

Техническое обслуживание МКД - проведение работ по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров, в ходе которых проводятся также некоторые работы по поддержанию общедомового имущества в надлежащем состоянии, подготовки здания к сезонной эксплуатации и т.д.

Текущий ремонт МКД - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Управляющая организация — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме, установленном решениями общих собраний Собственников помещений и настоящим договором.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложениях № 4 и № 5 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (в том числе балконов и (или) лоджий) и входная дверь в помещение (квартиру). Самостоятельно установленное (в том числе предыдущим собственником или обслуживающей (управляющей) организацией) оборудование, в том числе кондиционеры, козырьки над балконом (лоджией) помещения (квартиры) или над входом в помещение Собственника или иное оборудование, не предусмотренное проектом, не принадлежат к общему имуществу; входная дверь в помещение (квартиру) не принадлежит к общему имуществу;

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках. Отопительные приборы, расположенные в помещении (квартире), индивидуальные приборы учета расхода тепла, холодной и горячей воды, а также иное оборудование Собственника, расположенное в помещении (квартире), не принадлежат к общему имуществу;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- заглушки, установленные в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и обслуживающие не более одного помещения, не принадлежат к общему имуществу;

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, автоматические выключатели и квартирный электросчетчик не принадлежат к общему имуществу.

В состав общего имущества дома не включаются самовольно возведенные собственниками (пользователями) помещений постройки, конструкции (в том числе самовольно установленные над балконные козырьки), которые в рамках данного договора исполнителем не обслуживаются.

2.3. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют коммунальные предприятия и перед которыми отстаивает интересы Собственников Управляющая организация по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг требуемого качества, приведены в Приложении № 6 к настоящему Договору.

2.4. Собственники (пользователи) помещений дают 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;
- адрес проживания;
- социальное положение (для целей начисления и использования льгот при их начислении);
- сведения о наличии льгот;
- сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в МКД;
- сведения о проживающих вместе с собственником (собственниками) в помещении лицах, и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3. Общие положения

3.1. Понятия и определения

3.1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома от «31» января 2025 года (протокол № 1 от «31» января 2025 г.) и является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома, в том числе для тех Собственников, которые не принимали участия в общем собрании и не подписали договор управления многоквартирным домом с Управляющей организацией.

Исполнение условий договора Собственником (внесение платы за предоставленные Управляющей организацией услуги) свидетельствует о присоединении Собственника к договору управления многоквартирным домом.

3.1.2. Условия настоящего Договора являются выражением воли и желаний Собственников, выраженных и принятых на общем собрании Собственников, являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.3. Решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, являются обязательными для всех Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех Собственников, которые не участвовали в общем собрании, воздержались или голосовали против принятого общим собранием решения.

3.1.4. При осуществлении задач для достижения цели настоящего договора, совершения других юридически значимых действий, направленных на управление многоквартирным домом, Собственники общего имущества многоквартирного дома наделяют Управляющую организацию правом представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. Собственник переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (пользователя) в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. При этом, Управляющая организация действует за счет, от имени и в интересах Собственников (пользователей) без доверенности. Возникающие при этом юридические последствия порождают права и обязанности только у Собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома.

3.1.5. В случае возникновения -необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором, в том числе связанных: с внедрением ресурсосберегающих технологий; с ликвидацией последствий аварий, произошедших не по вине Управляющей организации; с улучшением качества проживания; с необходимостью проведения текущего, капитального ремонта; в иных случаях, Управляющая организация выносит на рассмотрение общего собрания Собственников свои предложения.

3.1.6. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются условиями настоящего договора, Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом 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.

3.1.7. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются управляющей организацией при наличии соответствующего решения Совета МКД, который обязан утвердить виды, объемы работ, их стоимость и сроки проведения.

3.1.8. Если собственниками принято решение о выделении средств на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на один календарный год, однако, на ежегодных очередных собраниях не принято решений о прекращении сбора средств на проведение работ по текущему ремонту на следующий календарный год или если общее собрание собственников не проводилось (не состоялось из-за отсутствия кворума), ранее принятое решение о выделении средств на проведение текущего ремонта продолжает действовать до его отмены собственниками или до принятия ими решения об изменении размера платы на проведение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, приведен в Приложении № 4 к настоящему договору.

Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации данного дома.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, порядок изменения перечня.

3.3.1. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг, определяемых приложением № 5 к настоящему договору, но в любом случае не менее объема, установленного действующим жилищным законодательством РФ.

3.3.2. Изменения в указанные перечни работ, услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительных соглашений.

3.3.3. Управляющая организация с целью поддержания общего имущества в надлежащем состоянии имеет право перераспределить выделенные Собственниками (пользователями) средства на выполнение работ, оказание услуг, обеспечивающих наиболее благоприятные условия для проживания жильцов в доме.

3.4. Организация предоставления коммунальных услуг

3.4.1. Организация предоставления коммунальных услуг Собственникам (пользователям) включает в себя содержание общего имущества собственников в технически исправном состоянии, обеспечение подачи коммунальных услуг по внутренним инженерным сетям дома, принадлежащим Собственникам, в соответствии с действующими жилищным и гражданским законодательством. Собственники (пользователи) производят оплату коммунальных услуг непосредственно на расчетный счет соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

3.4.2. Перечень и качество коммунальных услуг требуемого качества определены Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354, применяемом в рамках требований ст. 539 Гражданского кодекса РФ, и частично отражены в Приложении № 6.

4. Обязанности и права Сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством по поручению, в интересах и за счет Собственников (пользователей). Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества, в пределах объема денежных средств, фактически поступивших в адрес Управляющей организации от Собственников (пользователей) на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 5 к настоящему Договору.

4.1.3. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу (Председателю Совета МКД) результаты осмотра общего имущества многоквартирного дома на основании которых формируется перечень (объем) работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.4. Заключать и сопровождать от имени и в интересах Собственников договоры, в том числе об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (предоставление мест общего пользования МКД для размещения сетей связи, рекламных конструкций и пр.), а также представлять интересы собственников помещений во взаимоотношениях с операторами связи по исполнению технических условий по организации доступа операторов связи в МКД и размещению в нем сетей связи. Полученные таким образом средства направлять на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.1.5. Обеспечить хранение технической и иной документации на многоквартирный дом. Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации на многоквартирный дом при ее отсутствии на момент заключения настоящего договора, а также производить актуализацию технической документации на МКД не чаще одного раза в 20 лет (срок первой актуализации по настоящему договору – не ранее 2044 года. Понесенные на изготовление и актуализацию такой документации расходы, возмещаются за счет средств Собственников (пользователей).

4.1.6. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация обязана:

- регулярно, два раза в год (весенний и осенний период), производить общие осмотры общего имущества в многоквартирном доме, расположенного в местах общего пользования;
- производить частичные осмотры общего имущества в соответствии с приложением № 5 настоящего договора;
- разрабатывать планы проведения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества и один раз в год выдавать письменные рекомендации собственникам о необходимости проведения соответствующих работ;
- контролировать исполнение договорных обязательств перед Собственниками (пользователями) субподрядными организациями, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказывающими иные услуги;
- вести оперативный и технический учет, делопроизводство по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;
- организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии на внутридомовых инженерных сетях, выполнять заявки Собственников (пользователей) по ремонтным работам общего имущества в многоквартирном доме, расположенного внутри квартир.

4.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников (пользователей), информировать о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, а в случае необходимости составления акта нанесения вреда общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника направлять своего представителя в течение 5 (двух) рабочих дней с момента поступления такого обращения.

4.1.8. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, проводить такие мероприятия за счет средств собственников, включенные в утвержденный органами власти субъекта РФ перечень.

4.1.9. Через специализированную организацию, либо самостоятельно организовать ведение лицевого счета Собственников (пользователей) помещений. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять им к оплате счет-квитанцию по выполненным работам, оказанным услугам, собственникам (пользователям) не жилых помещений выписывать для оплаты счета и акты выполненных работ.

4.1.10. Своевременно, не позднее, чем за одни сутки, информировать Собственников (пользователей) через объявления, размещенные в местах общего пользования, о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг, связанных с проведением ремонтных работ на внутридомовых инженерных сетях.

4.1.11. Организовывать и проводить проверку технического состояния конструктивных элементов, систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, вносить предложения о необходимости проведения капитального ремонта конструктивных элементов и внутренних инженерных сетей дома.

4.1.12. В интересах Собственников, от их имени и за их счет заключать договоры со специализированными организациями или осуществлять соответствующие виды деятельности самостоятельно.

4.1.13. По итогам работы за год, в течение квартала, следующего за отчетным годом, предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о результатах исполнения условий договора управления за предыдущий год (далее – отчет) путем размещения соответствующего отчета в сети Интернет на сайте «ГИС ЖКХ» (<https://dom.gosuslugi.ru>). Если в течение 10 дней с момента размещения отчета от собственников не поступило возражений на отчет, он считается принятым и утвержденным собственниками. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

4.1.14. Уведомлять Собственников о видах работ, не предусмотренных настоящим договором, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания Собственников (пользователей) помещений и сохранности имущества Собственников (пользователей). Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Советом МКД порядка финансирования не предусмотренных настоящим договором работ и заключения дополнительного соглашения к настоящему договору. В случае, если порядок финансирования Советом МКД не определен, а Управляющей организацией такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания Собственников (пользователей) помещений и сохранности их имущества, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам (пользователям) для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома согласованный Советом МКД. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.

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

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

4.1.17. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2 Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников (пользователей) и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на более поздний период. Принимать решения о включении в план работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме работ, имеющих первостепенное значение для обеспечения надлежащих условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также выбор других специализированных предприятий, заключать с ними соответствующие договоры и контролировать их деятельность по объему, качеству, своевременности выполнения услуг и работ.

4.2.2. Предъявлять требования к Собственникам (пользователям) по своевременному внесению платы за предоставленные услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

4.2.3. Оказывать Собственникам (пользователям) дополнительные услуги за дополнительную плату, согласно утвержденным расценкам. Указанная плата поступает в самостоятельное распоряжение Управляющей организации и является ее доходом.

4.2.4. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему договору.

4.2.5. В случаях неправомерного захвата общего имущества, использования его не по назначению или с нарушением технических требований, причинения материального ущерба общему имуществу Собственников помещений многоквартирного дома третьими лицами или каким – либо собственником, без согласия других собственников, отраженного в решении общего собрания, нанимателем, арендатором помещений, Управляющая организация имеет право с целью восстановления нарушенных прав собственников, от имени всех собственников помещений многоквартирного дома, требовать от субъектов правонарушений немедленного прекращения противоправных деяний, устранения последствий нарушений, возмещение причиненного ущерба. Представлять интересы Собственников в государственных, муниципальных, судебных органах на основании поручения, отраженного в данном договоре без доверенности. Расходы Управляющей организации по вопросам защиты нарушенных прав Собственников относятся к дополнительным первоочередным расходам за счет Собственников и представляются Собственникам (пользователям) к оплате в месяц, следующий за отчетным, в том числе путем перераспределения средств в соответствии с пунктами 3.3.3. и 4.2.1. настоящего договора, с предоставлением отчета о таких расходах Председателю Совета МКД.

4.2.6. Управляющая организация от имени Собственников имеет право заключать договоры с третьими лицами о передаче им в пользование отдельных частей общего имущества Собственников, осуществлять контроль за правильным использованием данного имущества, собирать, взыскивать через суд и органы исполнительного производства денежные средства с пользователей общего имущества МКД, частично уменьшать за счет этих средств стоимость содержания и текущего ремонта общего имущества по настоящему договору, либо, по решению Совета МКД использовать эти средства на дополнительный текущий ремонт общего имущества.

4.2.7. Вести учет отпускаемой ресурсоснабжающими организациями тепловой и электрической энергии, холодной питьевой воды.

4.2.8. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору для Собственников-граждан и нанимателей помещений муниципального жилищного фонда, оплата которых законодательно установлена ниже оплаты по настоящему Договору.

4.2.9. Вскрывать жилые и нежилые помещения в аварийных ситуациях, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников (пользователей), в присутствии Собственников (пользователей) других помещений многоквартирного дома, с составлением соответствующего акта.

4.2.10. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

4.2.11. Своевременно и полностью получать от Собственников (пользователей) оплату на условиях настоящего договора.

4.2.12. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 5 настоящего договора, оплачиваются Собственниками (пользователями) дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

4.2.13. На условиях, определенных решениями общего собрания Собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

4.2.14. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома с правом совещательного голоса.

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

4.2.16. Производить приостановление подачи одной или нескольких коммунальных услуг при несвоевременной оплате Собственником (пользователем) жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.17. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в перечне работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы для жизни и (или) здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений, имуществу собственников (пользователей) помещений, третьих лиц, возникновения ситуации в результате которой оказание Управляющей организацией жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества может оказаться под угрозой, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений путем размещения уведомлений на первом этаже в подъезде дома. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по договору. Непредвиденные затраты, понесенные Управляющей организацией, компенсируются Собственниками (пользователями) путем распределения понесенных Управляющей организацией затрат между всеми Собственниками (пользователями) многоквартирного дома, пропорционально площади помещений, собственниками (пользователями) которых они являются. Данные затраты включаются в единый платежный документ для оплаты Собственниками (пользователями).

4.2.18. Вести учет отпускаемой ресурсоснабжающими организациями тепловой и электрической энергии, холодной питьевой воды при наличии приборов учета.

4.2.19. В случае неполной или несвоевременной оплаты Собственниками (пользователями) услуг Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, переносить выполнение части работ, услуг, перечисленных в приложении № 5 к настоящему договору, на более позднее время, за исключением работ, необходимых для предотвращения аварийных ситуаций, а также работ, необходимых для подготовки общего имущества МКД к отопительному сезону.

4.2.20. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах поступивших от Собственников (пользователей) денежных средств, предназначенных для проведения текущего ремонта.

4.2.21. Распределять и включать в оплату собственникам объем коммунальной услуги в размере, превышающем объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми собственниками (жилых или нежилых) помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

4.2.22. В случае выявления несанкционированного вмешательства Собственника (пользователя) в работу общего (квартирного), комнатного прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, производить доначисление платы за

соответствующую коммунальную услугу в соответствии с п.62 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354).

4.2.23. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома, а также в случае если Управляющей организации выдано предписание надзорного (контрольного) органа, Управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы, о чем незамедлительно доводит до сведения Собственников (пользователей) помещений. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками (пользователями) дополнительно. Размер платежа для Собственников (пользователей) рассчитывается пропорционально доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома. Оплата в указанном выше случае производится Собственниками (пользователями) в соответствии с выставленным Управляющей организацией на основании Акта выполненных работ платежным документом, счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Оплата производится в следующем порядке: с первого месяца, следующего за месяцем, в котором были произведены соответствующие работы и распределяется на срок от 1-го до 12-ти месяцев.

Информирование Собственников (пользователей) осуществляется, путем вывешивания уведомления в фойе первого этажа подъезда дома.

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

4.2.25. Распоряжаться средствами, полученными от использования общего имущества Собственников, сдачи помещений в аренду, размещения оборудования и рекламы сторонних лиц по согласованию с Советом МКД. Указанные средства могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, при ликвидации аварий, кратковременной компенсации затрат Управляющей организации при несвоевременной оплате Собственниками (пользователями) жилищно-коммунальных услуг, если решением общего собрания Собственников не установлено иное.

4.2.26. При выявлении нарушений Собственниками (пользователями) выдавать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, направленные на устранение допущенных нарушений, а также требовать их исполнения.

4.2.27. В случае невыполнения Собственником (пользователем) условий предписаний или предупреждений, Управляющая организация вправе поручить выполнение необходимых работ третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника (пользователя) возмещения всех расходов в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником (пользователем) требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.28. В случае возникновения угрозы причинения вреда гражданам и (или) юридическим лицам и (или) принадлежащему им имуществу, Управляющая организация вправе произвести очистку самостоятельного установленного Собственником (пользователем) (в том числе предыдущим Собственником (пользователем) или обслуживающей (управляющей) организацией) козырька над балконом (лоджией) помещения (квартиры) или над входом в помещение Собственника (пользователя) от наледи и снега с последующим взысканием с собственника стоимости оказанной услуги в соответствии с Прейскурантом платных услуг.

4.2.29. Заключать от своего имени и в интересах Собственников помещений многоквартирного дома договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых помещений общего пользования, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы, взыскание убытков, представление интересов Собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных структурах, судебных органах. Предоставление общего имущества в пользование конкретному лицу, а также установление цены такого договора осуществляется по решению общего собрания Собственников.

4.2.30. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности Управляющей организации.

4.2.31. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3. Собственники (пользователи) обязаны:

4.3.1. Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ, других законов и кодексов РФ, требования Правил пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, требования кодекса Томской области об административных правонарушениях, условия настоящего договора управления многоквартирным домом, не нарушая прав и законных интересов других граждан.

4.3.2. 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, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только через мусоропровод, специализированный автотранспорт или контейнеры, установленные специализированной организацией для перевозки мусора. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери своих жилых помещений.

4.3.3. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке производить осмотры, обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, относящихся к общему имуществу, допуская для этого в занимаемые ими помещения должностных лиц Управляющей организации и исполнителей работ, имеющих соответствующие полномочия.

4.3.4. В случае отсутствия Собственника (пользователя) и жильцов в занимаемом ими помещении во время установленных Управляющей организацией графиков производства сезонного осмотра состояния общего имущества, находящегося в помещении Собственника (пользователя), а также в случае отказа Собственника (пользователя) или жильцов в допуске сотрудников Управляющей организации в занимаемое ими помещение, Собственник (пользователь) самостоятельно производят осмотр общего имущества, находящегося в их помещении, и в случае обнаружения неисправности в работе сетей, оборудования, систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения, снижении параметров качества коммунальных услуг, нарушений состояния конструктивных элементов здания (наружных и несущих стен, плит перекрытий, балконных плит), а так же, в случаях аварийной обстановки, ведущей к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу здоровью, жизни и безопасности граждан, причинения гражданам и юридическим лицам материального ущерба, Собственник (пользователь) обязан незамедлительно сообщить в Управляющую организацию и в аварийно-диспетчерскую службу об обнаруженных им неисправностях и (или) нарушениях.

В случае непредставления такой информации в максимально короткие сроки, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, их имуществу.

4.3.5. Производить оплату 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.

4.3.6. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, производить оплату услуг Управляющей организации по счет – квитанциям или иным документам, предоставляемым Управляющей организацией или иной уполномоченной организацией.

4.3.7. Уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, о сдаче в наем и поднаем жилого помещения.

4.3.8. При отсутствии Собственников (пользователей) в помещении на срок более 2-х суток, перекрывать все отсечные вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы.

4.3.9. За счет собственных средств обслуживать самостоятельно установленные козырьки над балконами (лоджиями) помещения (квартиры) или над входом в помещение Собственника (пользователя).

4.3.10. Производить переустройство и (или) перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

4.3.11. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества и соблюдать правила пользования общим имуществом.

4.3.12. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.13. Не допускать нарушения чистоты и порядка в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.

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

4.3.15. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником (пользователем); инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.3.16. Полностью возмещать причиненный другим Собственникам (пользователям) или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае невыполнения Собственником (пользователем) или иными лицами, проживающими в помещении Собственника (пользователя), обязанности

допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

4.3.17. Не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также вредных по своему химическому составу веществ.

4.3.18. Содержать в чистоте места общего пользования, не загромождать их посторонними предметами, не хранить в принадлежащем им помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы, соблюдать правила пожарной безопасности, не курить в местах общего пользования, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений, не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя и др.). Не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией, не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, дополнительных секций приборов отопления, а также установку на фасадах домов кондиционеров, Сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома, без согласования в установленном порядке, а также информировать Управляющую организацию о проведении таких работ.

4.3.19. 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 соответствии с нормами действующего законодательства, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.3.20. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.3.21. Производить письменное согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения, которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.3.22. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.3.23. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

4.3.24. Не осуществлять переустройство или перепланировку помещения, в результате которого доступ должностных лиц Управляющей организации и исполнителей работ к внутридомовым системам отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации станет затруднительным или невозможным.

4.3.25. Заключать от своего имени прямые договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.3.26. Вносить плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, использованные на индивидуальные нужды, оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно на счет ресурсоснабжающих организаций.

4.3.27. Ежемесячно снимать показания с квартирного (комнатного) электросчетчика, индивидуальных приборов учета тепла, холодной и горячей воды и в установленные сроки предоставлять эти данные в Управляющую организацию или непосредственно в ОАО «Единый расчетно-консультационный центр».

4.3.28. Собственники нежилых помещений обязаны производить уборку мусора, очищать от снега и наледи крыльца и козырьки занимаемых помещений.

4.3.29. Соблюдать правила парковки и меры предосторожности при парковке автотранспортных средств во дворе многоквартирного дома, не нарушая прав других граждан и не создавая ситуаций, которые могут привести к причинению ущерба самому собственнику или третьим лицам и (или) затруднить работу спецтехники (мусоровозов, машин скорой помощи, полиции, МЧС и др.).

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

4.3.31. Обеспечивать сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, сохранность их пломб в местах их подключения. При отсутствии, выходе из строя или окончании срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет.

4.3.32. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, согласно выставленного Региональным оператором счету.

4.3.33. Дополнительно оплачивать на основании выставленного Управляющей организацией счета затраты на незапланированные работы, выполненные по предписаниям надзорных органов в случае их необходимости и обоснованности, а также если данная выплата носит единовременный характер, при этом дополнительного решения общего собрания собственников не требуется.

4.3.34. Не устанавливать без согласования с Управляющей организацией телевизионные и приемопередающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.

4.3.35. При досрочном расторжении настоящего договора возместить Управляющей организации убытки, расходы за фактически выполненные работы и услуги.

4.4. Собственники (пользователи) имеют право:

4.4.1. На своевременное и качественное предоставление коммунальных услуг, обеспечение которыми по внутренним инженерным сетям дома организует Управляющая организация, а также выполнение работ по управлению, содержанию и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей на имуществе, относящемся к общему имуществу собственников, в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

4.4.2. На участие в планировании работ по управлению, содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при внесении изменений в планы работ.

4.4.3. На снижение платы за услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления.

4.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации или субподрядчиков, работающих по договору с Управляющей организацией.

4.4.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. В случае принятия такого решения члены (председатель) совета многоквартирного дома самостоятельно оплачивают все причитающиеся к уплате налоги и сборы с сумм, полученных в качестве вознаграждения.

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

4.4.7. По согласованию с Управляющей организацией Собственники (пользователи) могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, на условиях Управляющей организации.

4.4.8. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных действующим законодательством РФ и общим собранием Собственников помещений.

4.4.9. Получать в установленные действующим законодательством сроки ежегодный отчет об исполнении настоящего договора Управляющей организацией.

5. Цена договора и порядок расчетов по управлению многоквартирным домом

5.1. Порядок определения цены договора

5.1.1. Цена договора управления многоквартирным домом является договорной, определяется Собственниками помещений данного дома с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год (Приложения № № 2,3). Перечень работ, услуг и их стоимость утверждается на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома или полномочными представителями Собственников.

5.1.2. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.1.3. Плата за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.4. В случае если общее собрание собственников помещений не позднее 10 дней до истечения каждого года действия Договора не проводилось или не принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонта жилого помещения, то по истечению года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год действия Договора устанавливается методом индексирования данного размера в соответствии с изменением уровня потребительских цен на жилищные услуги за истекший год действия Договора в форме индекса потребительских цен на жилищные услуги, рассчитанного Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Томской области (ТО ФСГС по ТО) (<http://tmsk.gks.ru/> //Официальная статистика/Цены и тариф/Индексы потребительских цен (тарифов) на товары и услуги по Томской области (по видам и группам товаров и услуг). При этом применяемый индекс потребительских цен на жилищные услуги, определяется с учетом последнего рассчитанного (известного) индекса на момент индексирования относительно аналогичного месяца прошлого года. Принятие решений общих собраний собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом ее индексации не требуется. Указанный метод установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения действует с момента определения нового размера такой платы общим собранием собственников помещений

5.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с ч.2 ст.154 ЖК РФ.

5.2.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения,

занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда определяется в соответствии с ч.1 ст.154 ЖК РФ.

5.2.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление.

5.2.4. Тарифы и способы начисления (расчеты) за коммунальные услуги применяются Исполнителем в соответствии с действующим на конкретный период времени Законодательством РФ, со дня вступления соответствующего нормативно-правового акта в силу, если им не предусмотрено иное до его отмены или замены иным нормативно-правовым актом.

5.3. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

5.3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании счета, счета-квитанции, представленной не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Расчетный период для внесения Собственником платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.

5.3.2. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором для Собственников жилых помещений.

5.3.3. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по настоящему договору, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, предусмотренном п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.3.4. Собственник, в лице органа местного самоуправления, производит оплату за услуги на основании цен, утвержденных нормативно-правовым актом. Если размер вносимой платы нанимателем, арендатором помещения меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится собственником этого муниципального помещения.

5.3.5. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется Управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой Управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 статьи 155 ЖК РФ. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке.

5.3.6. Собственник, в лице органа местного самоуправления, самостоятельно производит оплату фактически оказанных услуг за обслуживание и текущий ремонт общего имущества по не сданным в наем или аренду помещениям.

5.3.7. Оплата по платежным документам производится Собственниками (пользователями) на указанный в едином платежном документе расчетный счет в наличном или безналичном порядке через банки (а также небанковские кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы, а также иными доступными средствами. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.3.8. Расчеты Собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома за предоставленные услуги в предусмотренных действующим законодательством РФ случаях погашаются в следующем порядке:

- 1) Просроченная задолженность Собственника (пользователя) за предыдущие периоды;
- 2) Погашение текущих платежей Собственника (пользователя) за потребленные жилищно-коммунальные услуги;
- 3) Оплата пени.

5.3.9. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения подлежит изменению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с порядком изменения размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, утвержденным действующим законодательством РФ. Собственники (пользователи) 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, вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также в случае отсутствия в многоквартирном доме технической возможности предоставления услуги надлежащего качества.

5.4. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных Договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками (пользователями) дополнительно.

6. Порядок осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации

6.1. Управляющая организация представляет Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее трех месяцев, следующих за отчетным годом.

6.2. Для контроля текущего исполнения договорных обязательств собственники помещения на общем собрании избирают Совет многоквартирного дома и его Председателя.

При этом, контроль осуществляется следующим образом:

- путем подписания уполномоченным лицом, а при отсутствии такого лица - любым Собственником, проживающим в доме, актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации, а также работ, услуг выполненных, предоставленных организациями, привлеченными для содержания и ремонта общего имущества дома. Если в течение пяти дней со дня предъявления представителю Собственников акта выполненных работ Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми;

- активирования фактов непредоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.3. В случае отсутствия составленного Собственником (пользователем) помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Исполнителем качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

7. Ответственность сторон

7.1. Ответственность Управляющей организации

7.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность только в рамках обязательств по данному договору, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Управляющая организация освобождается от ответственности, если надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников (пользователей) помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей по Договору, а также вследствие действия непреодолимой силы и других обстоятельств, о которых Управляющей организации не было известно и/или на которые она не могла повлиять.

7.1.2. Управляющая организация освобождается от ответственности перед Собственниками (пользователями), третьими лицами жизни, здоровьем и имуществу которых причинен ущерб, перед государственными контролирующими органами, в случаях:

- допущенных и не устраненных застройщиком дома дефектов в конструктивных элементах, инженерных сетях и оборудовании многоквартирного дома;

- возникновения дефектов общего имущества, в результате естественного износа, для устранения которых требуется проведение капитального ремонта;

- причинения ущерба общему имуществу стихийным бедствием, третьими лицами, самими собственниками;

- создания аварийной обстановки третьими лицами, собственниками и пользователями помещений, в том числе создание аварийных ситуаций, возникших в результате неисполнения собственниками договорных обязательств по содержанию принадлежащего им имущества;

- действий, исполненных по решению (поручению) общего собрания Собственников;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

7.1.3. В случае, если многоквартирный дом (инженерные системы многоквартирного дома) не имеют технической возможности для предоставления собственникам (пользователям) помещений коммунальных услуг надлежащего качества, Управляющая организация не несет ответственности за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества.

7.2. Ответственность Собственника (пользователя)

7.2.1. В случае неисполнения Собственником (пользователем) обязанностей по проведению или некачественного исполнения текущего, капитального ремонта помещений Собственника, а также принадлежащих ему инженерных сетей и оборудования, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники (пользователи) несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный вред.

7.2.2. В случае возникновения по вине Собственника (пользователя) помещения аварийной ситуации, работы по устранению (локализации) аварии оплачиваются Собственником (пользователем) помещения, по чьей вине была создана аварийная ситуация.

7.2.3. В случае вызова Собственником (пользователем) помещения, без достаточных к тому оснований (отсутствие аварийной ситуации), работников аварийно-диспетчерской службы, лицо, осуществившее вызов, оплачивает выезд работников аварийно-диспетчерской службы за счет собственных средств.

7.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации с имуществом, не относящимся к общему имуществу многоквартирного дома, Собственник (пользователь) помещения, в котором находится аварийное имущество, оплачивает работы по устранению (локализации) аварии работниками аварийно-диспетчерской службы, за счет собственных средств.

7.2.5. В случае самостоятельного установления Собственником (пользователем) (в том числе предыдущим Собственником (пользователем) или обслуживающей (управляющей) организацией) козырька над балконом (лоджией) помещения (квартиры) или над входом в помещение Собственника (пользователя), что повлекло за собой причинение вреда гражданам и (или) юридическим лицам, Собственники (пользователи),

самостоятельно установившие козырек, несут перед Управляющей организацией, другими собственниками и третьими лицами ответственность за причиненный вред в полном объеме.

7.2.6. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за услуги, плата взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников (пользователей) помещений плату, не полученную по настоящему договору.

7.2.7. В случае просрочки оплаты услуг, предоставленных Управляющей организацией, допущенной Собственником (пользователем) жилого или нежилого помещения, Управляющая организация, руководствуясь Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ, имеет право приостановить оказание услуг через внутренние инженерные сети путем отключения подачи электрической энергии и горячей воды для такого собственника или пользователя помещения, до полного погашения долга и стоимости работ по отключению и подключению энергоносителей.

Для Собственников (пользователей) не жилых помещений устанавливается следующий порядок приостановления подачи энергоресурсов по внутренним инженерным сетям: задолженность по платежам свыше двух месяцев – приостановление подачи энергоресурсов по истечении семи дней с момента вручения уведомления о предстоящем приостановлении.

7.2.8. Ответственность за действия нанятых Собственником (пользователем) ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. возлагается в полном объеме на Собственника (пользователя) помещения.

7.2.9. Ответственность за соединения к общедомовым инженерным сетям на границе эксплуатационной ответственности сторон несет Собственник (пользователь).

7.3. Условия освобождения от ответственности:

7.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- не выполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

7.3.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб собственникам (пользователям), третьим лицам, общему имуществу многоквартирного дома, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников (пользователей) и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- создание аварийной обстановки третьими лицами, Собственниками (пользователями) помещений, произошедших не по вине Управляющей организации, в том числе создание аварийных ситуаций, возникших в результате неисполнения договорных обязательств Собственниками (пользователями);
- использования Собственниками (пользователями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- невыполнения Собственниками (пользователями) своих обязательств, установленных настоящим договором;
- допущенных и не устраненных застройщиком дома дефектов в конструктивных элементах, инженерных сетях и оборудовании многоквартирного дома;
- возникновения дефектов общего имущества, в результате естественного износа, для устранения которых требуется проведение текущего или капитального ремонта;
- несоблюдения собственником (пользователем) правил парковки и (или) мер предосторожности при парковке автотранспортных средств во дворе многоквартирного дома;
- причинения ущерба общему имуществу стихийным бедствием.

7.3.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить акты, письма, объявления публичного характера, официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7.3.4. В случае создавшейся аварийной ситуации (отключение подачи воды, электроэнергии и т.д. более 12 часов, подачи тепла в зимнее время свыше 2 часов) для жильцов дома, подъезда дома, при длительном отсутствии собственников (пользователей) помещений, работники Управляющей организации или аварийно-диспетчерской службы на основании п. 3 ст. 3 Жилищного кодекса РФ имеют право проникнуть в помещение с целью ликвидации аварийной ситуации при этом ответственность за причиненный ущерб в соответствии со ст. 1067 Гражданского кодекса РФ не несут, ответственность возлагается на Собственников (пользователей) помещений, по чьей вине была создана аварийная ситуация.

7.3.5. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников (пользователей) из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.3.6. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет солидарную с нанимателем помещения ответственность в случае невыполнения последним условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого или нежилого помещения и коммунальные услуги.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, урегулируются путем переговоров.

8.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору, порядок расторжения договора

9.1. Настоящий Договор (приложения к нему) считается заключенным и подписанным Собственниками с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких Собственников или уполномоченным Собственниками лицом, заключен на 1 год, вступает в силу с «01» марта 2025 г. и действует до «28» февраля 2026 г.

По истечении указанного срока действия Договора, если Стороны не утверждают новый договор или условиях договора, настоящий Договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений к нему или путем изложения его в новой редакции, и являются неотъемлемой частью настоящего договора, на условиях, принятых на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме. Изменение условий настоящего договора при отсутствии решения общего собрания Собственников помещений допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

9.3. Настоящий договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения сторон в случае принятия нормативно-правовых актов, устанавливающих иные, обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

9.4. Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

9.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания, либо путем исполнения условий договора (внесение платы за предоставленные Управляющей организацией услуги).

9.6. По окончании срока действия настоящего Договора управления многоквартирным домом, и при отсутствии заявления за 2 месяца до окончания срока его действия от одной из сторон о прекращении действия Договора или изменения его условий, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

9.7. В случае расторжения договора до окончания срока его действия, сторона, являющаяся инициатором расторжения договора, обязана письменно известить другую сторону о своем намерении расторгнуть договор, за 2 месяца до предполагаемой даты его расторжения. Расторжение Договора не является для Собственников (пользователей) основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.8. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками (пользователями) помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников (пользователей) помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

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

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией, что подтверждается вступившим в законную силу решением компетентного органа, и при условии полной оплаты фактически понесенных Управляющей организацией расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

9.10. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за два месяца до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых на себя

обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

9.11. В случае расторжения договора обработка Управляющей организацией персональных данных Собственников (пользователей) прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению, если Собственники (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

10.1. Приложения:

- Приложение №1 «Список собственников помещений»;
- Приложение № 2 «Стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»
- Приложение № 3 «О размере платы и порядке осуществления расчетов по договору»;
- Приложение № 4 «Состав общего имущества в многоквартирном доме»;
- Приложение № 5 «Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и сроки проведения».
- Приложение № 6 «Перечень и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг»;

10. Адреса и реквизиты сторон

<u>Управляющая компания:</u> ООО «УК «Гиацинт» 636037, Томская область, г. Северск, ул. Сосновая, д. 4, стр.9, пом. 4 Томское отделение №8616 Сбербанка России г. Томск р/с 40702810664000013509 кор./с 30101810800000000606 БИК 046902606 ИНН/КПП 7024029280/702401001 Директор  А.В. Королев/ 	Собственники помещений, согласно списку, приведенному в Приложении №1 к настоящему Договору управления многоквартирным домом
---	---