

Договор №1
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Салехард, ул. Арктическая, д. 4

г. Салехард

01 мая 2022г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Салехард, ул. Арктическая, д.4, действующий на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом №2 от «10» мая 2022г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «СтройБизнесИнвест», действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: г.Салехард, Арктическая, д.4, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая обработку телефонных номеров собственников и проживающих в помещении для осуществления смс-информирования и авто-информирования, а также сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в досудебном и судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

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

1.5. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация за плату в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Салехард, ул. Арктическая, д.4 (далее – многоквартирный дом) обязуется:

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.1.2. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), за счет собственников.

2.1.3. Настоящим договором оформленного протоколом от «10» мая 2022г. №2 предусмотрено внесение потребителем (собственником) платы за поставку соответствующих коммунальных ресурсов, непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

2.2. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ч. 3 ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

2.5. Управляющая организация в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом оказывает услугу управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем услуг и работ по управлению многоквартирным домом и периодичностью их выполнения, приведенным в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.2. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.3. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Вопросы обеспечения предоставления коммунальных услуг, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

3.1.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.5. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченными Управляющей организацией.

3.1.6. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.7. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.8. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру или другим организациям.

3.1.9. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.1.10. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

3.1.11. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.1.12. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, ремонта общего имущества на очередной год.

3.1.13. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.14. Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию.

3.1.15. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Собственника.

3.1.16. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий. Копия лицевого счета выдается при отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.17. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.18. Информировать Собственников путем размещения в общедоступных местах (на входных группах в подъезды) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.19. Не реже чем один раз в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению, которые технически возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.20. За счет средств собственников и в пределах оплаченных ими сумм проводить обязательные мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества.

3.1.21. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

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

3.1.23. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.5. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.

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

3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 2 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома с правом совещательного голоса.

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

3.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.

3.2.13. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений, если такая проверка связана с принятым собственниками решением об уменьшении состава услуги «содержание общего имущества».

3.2.14. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, устранение аварийных ситуаций, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками. При этом вознаграждение Управляющей организации составляет 50% от денежных средств, полученных по таким договорам.

3.2.15. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, при недостаточности средств, полученных в качестве платы за текущий ремонт, используя собственные средства, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ. Непринятие указанных мер при недостаточности средств, полученных от Собственников в качестве платы за текущий ремонт, не может быть основанием претензий к Управляющей организации.

3.2.16. При существенном нарушении Собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недобора) составляет 30% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

3.2.17. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.

3.2.18. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

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

3.2.20. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.21. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.

3.2.22. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственники поручают Управляющей организации:

1) Осуществлять жилищно-коммунальные услуги.

2) Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за режим и качество подачи холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии, а также водоотведения на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с системами коммунальной инфраструктуры.

Требования к качеству коммунального ресурса должны соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, другими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

3) При недопоставке ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению и поставке коммунальных ресурсов ненадлежащего качества производится уменьшение суммы, предъявляемой к оплате по договору ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, и настоящим Договором.

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

3.3.3. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательство за вознаграждение совершить от имени и за счет Собственников комплекс юридических и фактических действий, направленных на передачу в пользование общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме третьим лицам, в том числе по заключению договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.4. Собственники приняли решение уполномочить Управляющую организацию в период срока действия Договора управления многоквартирным домом заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) и совершать все необходимые действия по техническому согласованию размещения телекоммуникационного оборудования и рекламных конструкций.

3.3.5. Состав имущества, подлежащего передаче по договорам об использовании общего имущества в соответствии с п. 3.3.4 Договора, определяется на основании Приложения №1 к настоящему Договору, в частности межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, стены, технические этажи, тамбур лифтового помещения, подвалы, чердаки, крыши многоквартирного дома. Указанное имущество может быть передано в пользование в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

3.3.6. Собственники определили следующие условия заключения договоров об использовании общего имущества:

1) Все необходимые работы производятся без повреждения существующих инженерных систем многоквартирного дома, а в случае повреждения общего имущества при монтаже, демонтаже и эксплуатации телекоммуникационного оборудования, организация, использующая общее имущество, обязуется произвести ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2) Организация, использующая общее имущество, оплачивает по договору ежемесячно плату за использование общего имущества в многоквартирном доме, расходы на электроснабжение, связанные с установкой и эксплуатацией телекоммуникационного оборудования или рекламных конструкций, и одновременно плату за согласование мест размещения телекоммуникационного оборудования или рекламных конструкций, выдачу технических условий на размещение рекламных конструкций или на подключение телекоммуникационного оборудования к системе электроснабжения дома.

3) Цена передачи в пользование общего имущества и порядок ее оплаты устанавливается Управляющей организацией.

4) Срок действия договоров составляет 11 с даты подписания договора и автоматически пролонгируется на тот же срок, если ни одна из сторон за месяц до истечения срока действия договора не уведомит другую сторону об отказе от продления срока и о прекращении действия договора.

5) Денежные средства, полученные в качестве оплаты за использование общего имущества многоквартирного дома являются доходом собственников многоквартирного дома. Агентское вознаграждение Управляющей организации составляет 50 % от сумм, уплачиваемых по договорам об использовании общего имущества, и удерживается Управляющей организацией из перечисляемых по вышеуказанным договорам сумм.

6) Договор может содержать условие о наличии у пользователя права передачи приобретенного по договору права пользования общим имуществом третьим лицам.

3.3.7. Требовать исполнения третьими лицами договорных обязательств по отношению к собственникам помещений, обеспечить контроль качества и объемов предоставляемых услуг (работ).

3.3.8. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб собственников на действия (бездействие) третьих лиц.

3.3.9. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в судах, государственных и иных органах и организациях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора.

3.3.10. Права и обязанности по сделкам, совершенным Управляющей организацией во исполнение поручений Собственников на заключение договоров от имени и за счет Собственников, возникают непосредственно у Собственников.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

4.1.3. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных и коммунальных услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

4.1.4. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет собственники помещений.

4.1.5. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

4.1.6. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.1.7. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме при наличии согласования с Управляющей организацией принять решение о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» путем включения в ее состав/исключения из ее состава (Приложение № 2) соответствующих характеристик (работ).

Принятое собственниками решение о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» является основанием для внесения изменений в настоящий Договор путем оформления к нему дополнительного соглашения в части изменения состава услуги «содержание и ремонт», а также стоимости данной услуги на согласованную с Управляющей организацией величину.

В случае принятия решения о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» собственниками помещений, расположенных в одном подъезде, изменения в настоящий Договор не вносятся, а оформляется отдельное соглашение.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

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

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

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации.

4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.9. 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 (1,5 кВт).

4.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.11. 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 с 23-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.4.2.12 настоящего Договора.

4.2.14. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.15. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.16. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле в случае, если при недостаточности средств, полученных в качестве платы за текущий ремонт, Управляющая организация, используя собственные средства, выполнит необходимые аварийно-восстановительные работы в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

4.2.17. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.

Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

4.2.18. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.19. 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.

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

4.2.21. 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.

4.2.22. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

4.2.23. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.2.24. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

4.2.25. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные ресурсы, и услуги по водоотведению за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

4.2.26. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме самостоятельно заключают договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на поставку всех видов коммунальных ресурсов и предоставление услуги водоотведения.

4.2.27. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.2.28. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.29. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.2.30. Соблюдать следующие требования:

1) не производить перенос инженерных сетей;

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

3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

4) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

5) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

6) не подключать несанкционированное оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

7) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;

8) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

4.2.31. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

4.2.32. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.

4.2.33. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

4.2.34. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие и передачу показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета.

4.2.35. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

4.2.36. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 10 метров от стены дома.

4.2.37. Согласовывать в соответствии с п.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ на общем собрании собственников пользование общим имуществом многоквартирного дома с целью размещения наружных блоков кондиционеров, в случае необходимости, получать разрешение на такое размещение от органов государственной власти и местного самоуправления.

4.2.38. Возместить убытки Управляющей организации в виде штрафов контролирующих органов в связи с ненадлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, если их возникновение обусловлено принятием Собственниками решения об уменьшении состава услуги «содержание общего имущества».

Компенсация указанных убытков производится путем начисления соответствующих сумм каждому собственнику и предъявления их к оплате в платежном документе по оплате услуг по настоящему Договору. Сумма, подлежащая компенсации каждым собственником, рассчитывается пропорционально его доле в общем имуществе многоквартирного дома, а в случае, если решение об уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» было принято собственниками помещений, расположенных в одном подъезде многоквартирного (многоподъездного) дома, сумма, подлежащая компенсации каждым собственником, определяется пропорционально соотношению доли каждого собственника к сумме долей в общем имуществе всех собственников помещений, расположенных в данном подъезде многоквартирного дома.

4.2.39. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

4.2.40. В случае отчуждения помещения, принадлежащего Собственнику, уступить все свои права и обязанности перед Управляющей организацией, существующие на момент отчуждения, в том числе и по настоящему Договору новому собственнику путем включения в договор, на основании которого происходит отчуждение помещения, соответствующих условий об уступке прав и обязанностей в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту их перехода.

4.2.41. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома.

4.2.42. Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и (или) продаже нежилых помещений.

4.2.43. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней с даты заключения настоящего Договора.

4.2.44. Информировать Управляющую организацию о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 3-х рабочих дней с даты произошедших изменений.

4.2.45. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения.

4.2.46. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.47. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.4.2 настоящего Договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

1) производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;

2) заключить с Управляющей организацией договоры на вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора и на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник, арендатор нежилого помещения;

3) при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного Договора.

4.2.48. В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырек, проход и т.п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилых помещений, Собственники (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному договору с Управляющей организацией.

В случае, если объем (интенсивность) какой-либо работы/услуги или её части в интересах Собственников (Собственника) нежилых помещений в силу специфики использования помещения этими Собственниками превышает объем (интенсивность) установленные в определенном законодательством порядке для жилых помещений или превышает обычный объем (интенсивность) существующие при выполнении работ данного вида, указанные Собственники (Собственник) обязаны организовать выполнение дополнительного объема работ/услуг самостоятельно или по дополнительному договору с Управляющей организацией.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы

5.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов и др.) цена Договора может меняться.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт определен решением общего собрания Собственников (оформленного протоколом от «10» мая 2022г. №2.

5.3. Настоящим договором оформленного протоколом от «10» мая 2022г. №2 предусмотрено внесение потребителем (собственником) платы за поставку соответствующих коммунальных ресурсов, непосредственно ресурсоснабжающей организации.

5.4. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, чем установлен п.5.2 настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственников.

5.5. Изменение размера платы в соответствии с п.5.2 – 5.4 настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.6. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему Договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере платы Собственника помещения по настоящему Договору. Общая сумма платы по Договору составляет сумму расчетов по каждому помещению.

5.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

5.8. Управляющая организация либо уполномоченное ею лицо ежемесячно предъявляет:

1) Собственникам/нанимателям жилых помещений – квитанцию-извещение по каждому жилому помещению отдельно не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

2) Собственникам/арендаторам/пользователям нежилых помещений – счета на оплату по настоящему Договору по каждому нежилому помещению отдельно. Собственники/арендаторы обязаны забрать счета на оплату самостоятельно в Управляющей организации не позднее пятого числа расчетного месяца.

5.9. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.

5.10. Срок внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения ежемесячно

1) до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для собственников/нанимателей жилых помещений, в соответствии с единым платежным документом: квитанцией-извещением, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;

2) до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату – для собственников/арендаторов нежилых помещений. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственники/арендаторы обязаны забрать счет-фактуру самостоятельно в Управляющей организации, при этом обязанность по оплате наступает независимо от получения Собственником/арендатором счета и/или счет-фактуры.

Собственники/наниматели/арендаторы помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.11. По согласованию с Управляющей организацией Собственник/наниматель/арендатор может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы по настоящему Договору работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.12. Собственник помещения, сдающий его по договору коммерческого, социального найма или по договору аренды, несет солидарную ответственность в размере невнесенных нанимателем/арендатором платежей.

5.13. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов и в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежных документах, перечисленных в п. 5.10 настоящего Договора.

5.14. Если форма и содержание платежных документов для граждан и организаций не установлены Правительством или уполномоченным Правительством РФ органом, они определяются Управляющей организацией самостоятельно. Вид используемых Управляющей организацией платежных документов в расчетах может устанавливаться на каждый период расчетов. В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать расчетные книжки с бланками заявлений и квитанций на внесение платежей, или ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

5.15. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.16. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении собственника.

5.17. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.18. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным преискурантом Управляющей организации.

6. Организация общего собрания

6.1. Собственники обязаны ежегодно проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома проводится по инициативе Собственников.

6.3. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить собственникам помещений в данном доме и управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

6.4. Любой Собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения собрания Собственников помещений Управляющей организации. Расходы на организацию общего собрания несет инициатор его созыва.

6.5. В случае необходимости принятия решения по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного общего собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома месте.

6.6. В случае проведения общего собрания собственников при изменении способа управления многоквартирным домом, иницирующей общее собрание предоставляет другим собственникам в письменной форме информацию об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом, а также о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений, преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления, и планируемых затратах, связанных с изменением способа управления. Решения общего собрания по указанному вопросу принимаются общим собранием собственников, проведенном в очной форме с обязательным участием представителя Управляющей организации.

6.7. Выбор новой управляющей организации Собственниками возможен только при доказанности в установленном законодательством РФ порядке существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации, при этом решение общего собрания по указанным вопросам принимается общим собранием собственников, проведенном в очной форме с обязательным участием представителя Управляющей организации.

7. Ответственность Сторон

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

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

7.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу.

При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему Договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет:

- 1) устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
- 2) повторно выполнить работы (оказать услуги);

а в случае невыполнения Управляющей организацией указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или с привлечением третьих лиц.

7.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника/нанимателя/арендатора взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

7.5. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника/нанимателя/арендатора индивидуально по каждому жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

7.6. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

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

- 1) противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

3) не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

7.8. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по Договору Собственниками/нанимателями/арендаторами.

7.9. Управляющая организация не отвечает за ненадлежащее состояние общего имущества, а также за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостаточности средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома, если Управляющая организация уведомила собственников о необходимости проведения работ по содержанию или ремонту общего имущества, видах и стоимости работ, а также о необходимости сбора дополнительных денежных средств.

7.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.11. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора. Техническое состояние общего имущества указано в Приложении № 1 к настоящему Договору.

7.12. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п.4.2.37 Договора.

7.13. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных п.4.2.35, 4.2.36 Договора.

7.14. Управляющая организация остается ответственной перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников.

7.15. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Документ, выданный Торгово-промышленной палатой, уполномоченным государственным органом, государственным учреждением и т.д. является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

8.4. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников.

9.2. Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

9.3.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.3.2. При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.

9.3.3. При наступлении обстоятельств не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

9.3.4. При нарушении более 30% собственников от их общего количества в многоквартирном доме сроков оплаты, установленных п.5.2. настоящего Договора, если просрочка превысила трёхмесячный срок.

9.3.5. При нарушении Собственниками и нанимателями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 20% от платы, начисленной и предъявленной к оплате Собственникам за 3 предыдущих месяца.

Расторжение договора по причине изменения Собственниками способа управления многоквартирным домом возможно только при условии, что задолженность Собственников по оплате работ и услуг по настоящему договору составляет не более 5% от суммы, подлежащей уплате Управляющей организации всеми Собственниками помещений за последний полный календарный месяц.

9.4. Собственники на основании решения общего собрания, проведенного исключительно в очной форме (в форме совместного присутствия Собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) с обязательным участием Управляющей организации вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и копии протокола счетной комиссии.

Под существенным нарушением Договора в указанных целях признаётся:

9.6.1. Если Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1-го месяца с момента вступления Договора в юридическую силу.

9.6.2. Систематическое неисполнение условий Договора, подтвержденное пятью и более актами, фиксирующими невыполнение Управляющей организацией условий настоящего договора с последующими актами, фиксирующими не устранение выявленных нарушений в установленные этими актами сроки. Собственник (инициативная группа) в этом случае вправе инициировать проведение внеочередного общего собрания в очной форме с обязательным участием в работе такого собрания представителей Управляющей организации.

При этом Акты, фиксирующие невыполнение Управляющей организацией условий Договора, составляется комиссией в составе не менее четырех человек, включая представителей Управляющей организации и Собственника помещения, а также не менее двух свидетелей, которыми могут выступать независимые от факта нарушения лица.

К Акту должны быть приложены фото или видео материалы.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (или нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, а также сроки для устранения указанных в акте нарушений. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, подписывается всеми членами комиссии, а также свидетелями с указанием их контактных данных. В случае отказа кого-либо из членов комиссии от подписания акта об этом в акте делается особая отметка с проставлением подписей всех оставшихся участников.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.5.1. В судебном порядке на основании решения суда, вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

9.5.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

9.5.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.6. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Собственником возможно после возмещения Управляющей организацией расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту (реконструкции) многоквартирного дома. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.7. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ;

- После их оплаты Управляющая организация передает указанные материалы лицам, уполномоченным общим собранием Собственников по акту приема-передачи.

9.8. Договор считается расторгнутым только после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

9.9. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым после предоставления им Управляющей организации подтверждающих документов, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

9.10. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

Предлагаемые изменения доводятся Управляющей организацией до сведения Собственника путем размещения их редакции на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты. В случае невозможности опубликования полной редакции изменений на оборотной стороне платежного документа публикуется информация о наличии таких изменений, а полные тексты изменения предоставляются по требованию Собственников в абонентских пунктах Управляющей организации.

Оплата по такому документу признается согласием Собственника на внесение соответствующих изменений.

10. Срок и порядок подписания Договора

10.1. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Салехард, ул. Арктическая, д.4, является офертой и выражает намерение Управляющей организации заключить настоящий Договор с собственниками на указанных в нем условиях, а принятое собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (протокол №2 от «10» мая 2022г.) является ее полным и безоговорочным акцептом.

10.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

10.3. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с «01» мая 2022 года. Договор действует в течение 3 лет до 01 мая 2025 года включительно.

10.4. Утверждение настоящего Договора Собственниками большинством голосов от общего числа голосов всех собственников МКД, принявших участие в голосовании, по вопросу повестки дня об утверждении и заключении договора управления, является его подписанием, и Договор считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

10.5. При этом каждый собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный Договор.

10.6. Если за 3 месяцев до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственника, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

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

10.8. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

11. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

11.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;

4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

5) инициирования общего собрания собственников.

11.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома.

Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией.

11.3. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение тридцати дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.

11.4. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

12. Прочие условия

12.1. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме устанавливается исходя из состава общего имущества, утвержденного общим собранием собственников помещений, и положений п.7.2 настоящего Договора.

12.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение 14 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

12.3. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным,

заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре или иным способом, указанным в настоящем Договоре.

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

12.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

12.6. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с учетом положений раздела 10 настоящего Договора.

Единственный экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий Договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

12.9. Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

12.10. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2. Перечень работ/услуг, стоимость.

Приложение № 3. Протокол о проведении общего собрания.

13. Подписи, адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация: Генеральный директор ООО «СтройБизнесИнвест» Токмаков Сергей Михайлович, 629008 ЯНАО г. Салехард, ул. Республики, 75. Офис №97 Тел: 8(34922) 5-36-05, 6-23-20.

Платежные реквизиты: БИК:047102651, к/с:30101810800000000651, р/с:40702810067450040884, Западно-Сибирский банк Сбербанка РФ, г. Тюмень ОАО, ОГРН:1128901003197, ИНН/КПП: 8901026753/890101001, ОКПО:12485600, ОКОГУ:4210014, ОКАТО:71171000000, ОКФС:16, ОКОПФ:65, ОКВЭД: 70.32, 70.32.1, 70.32.2.

Генеральный директор ООО «СтройБизнесИнвест»



С.М. Токмаков

