

ДОГОВОР N б/н
об управлении многоквартирным домом

г. Осинники

«__» _____ 2023 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Управление городским хозяйством» города Осинники (МУП «УГХ» г. Осинники), в лице директора Шабалиной Елены Александровны, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, являющегося собственником жилого (или нежилого) помещения N ____ в многоквартирном доме, расположенного по адресу:

(далее – «Многоквартирный дом»), действующего на основании _____ именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг (за исключением случаев предоставления коммунальных услуг РСО) и дополнительных услуг собственникам помещений и пользующимися в помещении в таком доме лицам, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № ____ от «__» _____ 20__ г.) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников в многоквартирном доме (протокол № ____ от «__» _____ г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. «Управляющая организация» имеет лицензию на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами № 130 от 29.05.2015 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией собственными силами и (или) с привлечением подрядных организаций в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников помещений в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг (за исключением случаев предоставления коммунальных услуг РСО) Собственникам помещений в таком доме использующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

2.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение Перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и (или) настоящим Договором.

Перечень работ и услуг, не вошедших в Приложение № 1, выполняется собственниками самостоятельно.

Перечень работ и услуг может предусматривать выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость которых может возникнуть в период действия договора.

Собственники вправе на общем собрании принять решение о создании резервного фонда для накопления денежных средств и последующего расходования их на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.3. Состав и состояние общего имущества определяется по техническому паспорту Многоквартирного дома, кадастровому плану земельного участка, согласно приложению N 4 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: _____;

- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ - _____ ;
в) проект, серия, тип постройки - _____ ;
г) год постройки - _____ ;
д) этажность - _____ ;
е) количество квартир - _____ ; количество нежилых помещений - _____ ;
ж) общая площадь с учетом летних помещений - _____ кв. м;
з) общая площадь жилых помещений без учета летних - _____ кв. м;
и) общая площадь нежилых помещений - _____ кв. м;
к) степень износа по данным государственного технического учета - _____ %;
л) год последнего комплексного капитального ремонта - _____ ;
м) площадь земельного участка, в составе общего имущества - _____ кв. м;
н) кадастровый номер земельного участка - _____ ;
вариант при необходимости:

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору, в установленные действующим законодательством и настоящим договором сроки

Организовать работы (услуги), связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, в порядке, утвержденном собственниками и в объеме собранных от них денежных средств по настоящему договору.

Перечень работ и услуг, не вошедших в Приложение № 1, выполняется собственниками самостоятельно.

Перечень работ и услуг может предусматривать выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые Управляющая организация при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она отвечает. Управляющая организация вправе требовать компенсации расходов на выполнение вышеуказанных работ.

3.1.2. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим договором сроки.

3.1.3. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в том числе путем размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) и (или) размещение информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.4. Предоставлять Собственнику платежные документы для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности:

- не позднее 1-го числа каждого месяца, следующего за истекшим, в РКЦ, в личном кабинете на сайте ugh-osnk.ru, через систему ГИС ЖКХ;
- не позднее 10-го числа каждого месяца, следующего за истекшим, на адрес электронной почты, указанный Собственником.

3.1.5. На основании решения собрания собственников и за счет собственников:

- начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений взнос на выплату вознаграждения председателю Совета дома в размере, установленном общим собранием собственников.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами заключенных с ресурсоснабжающими организациями и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.7. Принимать от Собственников, нанимателей и потребителей плату за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги, согласно платежному документу, предоставленному собственникам и нанимателям способом, указанным в п. 3.1.4.

3.1.8. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению по заявке.

3.1.9. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную из технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. По решению собрания собственников и за счет собственников заключать договоры на проведение инвентаризации МКД.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников и пользователей по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии собственников, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения

указанных недостатков. Прием осуществляется не реже чем один раз в месяц по месту нахождения офиса управляющей организации, в установленные часы приема. График приема граждан размещен на официальном сайте управляющей организации, а так же на информационных табличках подъездов многоквартирных жилых домов. Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

3.1.12. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта МКД.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.14. Предоставлять или организовать предоставление Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.15. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором произвести перерасчет платы в соответствии с действующим законодательством.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на основании документов, являющихся основанием (за исключением случаев предоставления коммунальных услуг РСО) произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.18. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения владельца согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. По требованию Собственников производить сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором (за исключением случаев когда услуги предоставляет РСО), а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.20. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.21. Ежегодно в течение квартала по окончании каждого отчетного года предоставлять собственникам отчет о выполнении настоящего договора за прошедший отчетный год путем размещения данных на официальном сайте Управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу ugh-osnk.ru, а также в системе ГИС ЖКХ, по форме, являющейся приложением к настоящему Договору. Отчетным годом признается истекший календарный год, по форме приложения № 3 к договору

3.1.22. На основании заявки собственника направить своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу МКД или его помещению(ям).

3.1.23. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.25. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

3.1.26. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в МКД и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.27. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов направляются на лицевой счет дома и расходуются в соответствии с решением Собственников.

3.1.28. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме, за отдельную от настоящего Договора плату, со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.29. Передать, в порядке установленном законодательством Российской Федерации, уполномоченному представителю Собственников (председателю ТСЖ, руководителю Управляющей организации) техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы.

3.1.30. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.31. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.32. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести

соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом (за исключением случаев предоставления коммунальных услуг РСО). В случае заключения собственниками (потребителями) договоров на предоставление коммунальных услуг РСО, приемка индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов производится Ресурсоснабжающей организацией.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, введения режима «Повышенная готовность», а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

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

3.2.4. 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.

3.2.5. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями настоящего Договора. В случае предоставления коммунальных услуг РСО, предоставлять указанные сведения в РСО.

3.2.6. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.7. При необходимости заключить с платежным агентом договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.8. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.9. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.10. При необходимости готовить предложения Собственникам по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, перечней работ и услуг.

3.2.11. Согласно установленным ПиН производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников и нанимателей, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг (за исключением случаев предоставления коммунальных услуг РСО) Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.13. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и (или) проживающих лиц в его помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) собственника и проживающих лиц в его помещении общему имуществу МКД.

3.2.14. Осуществлять функции Заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества МКД при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного ремонта общего имущества МКД. Оплата указанных работ производится из платежей собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.15. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организацией по восстановлению и ремонту общего имущества собственников помещений МКД в случае причинения собственником помещений какого-либо ущерба общему имуществу МКД. Требование Управляющей организации к собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в ней подлежащих восстановлению элементов общего имущества МКД и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить собственнику штрафную неустойку в размере 500 рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.16. При расторжении, окончании, прекращении договора управления многоквартирного дома, в случае авансирования работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, требовать от собственников помещения возмещения расходов по авансированным работам.

3.2.17. В случае авансирования работ при возникновении аварийной ситуации, необходимости проведения работ, связанных с безопасностью, проведения санитарных и эпидемиологических мероприятий, и (или) при наличии предписаний контролирурующих (надзорных) организаций, решением суда, самостоятельно использовать средства, накопленные на доме, для организации ликвидации аварии и (или) исполнения предписания

контролирующей организации (в том числе решением суда) с последующем уведомлением Председателя Совета многоквартирного дома о выполнении работ по ликвидации аварии и (или) исполнения предписания контролирующей организации и о размере затраченных средств. В случае отсутствия денежных средств на эти виды работ Собственники обязуются в течение месяца возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей компании помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере суммы, определенной соразмерно доле Собственника в общем имуществе многоквартирного дома, и указанной в платежном документе, для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг, направленной Управляющей компанией.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. Передавать показания приборов учета в срок не позднее 25 числа текущего месяца;

3.3.3. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не нарушать тишину и покой граждан в жилых помещениях и местах общего пользования с 22:00 до 08:00 ч., за исключением действий направленных на предотвращение правонарушений, ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций. Не нарушать тишину и покой граждан в МКД с 08:00 по 22:00 ч., за исключением проведения строительно-монтажных, ремонтных работ, проведения аварийных и спасательных работ, и другие неотложные работы. Не нарушать тишину и покой граждан в МКД в выходные и нерабочие праздничные дни с 08:00 по 22:00 ч., за исключением проведения аварийных и спасательных работ;

л) производить переустройство, перепланировку жилого помещения только в порядке, установленном действующим законодательством РФ, информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

м) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

н) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остеклений помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД. О необходимости допуска представителей Управляющей организации в жилое помещение Собственника для осмотра технического и санитарного состояния оборудования Управляющая организация направляет Собственнику (нанимателю) уведомление, способом, позволяющим определить дату получения такого уведомления или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате и времени допуска Управляющей организации. Собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня получения уведомления сообщить Управляющей организации дату и время, когда Собственник может обеспечить допуск в жилое помещение.

Управляющая организация в согласованные с Собственником сроки обязана провести осмотр технического и санитарного оборудования, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта и или в случае отказа о предоставлении доступа в жилое помещение Управляющей организацией и председателем Совета дома и/или двумя незаинтересованными лицами.

Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, проф.осмотра и ремонтных работ несет ответственность за ущерб, наступивший в следствие не выполнения или несвоевременного выполнения ремонтных работ перед Управляющей организацией и третьими лицами, в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации (обслуживающей организации) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. О необходимости допуска представителей Управляющей организации в жилое помещение Собственника для осмотра технического и санитарного состояния оборудования Управляющая организация направляет Собственнику (нанимателю) уведомление, способом, позволяющим определить дату получения такого уведомления или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате и времени допуска Управляющей организации. Собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня получения уведомления сообщить Управляющей организации дату и время, когда Собственник может обеспечить допуск в жилое помещение.

Управляющая организация в согласованные с Собственником сроки обязана провести осмотр технического и санитарного оборудования, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта и или в случае отказа о предоставлении доступа в жилое помещение Управляющей организацией и председателем Совета дома и/или двумя незаинтересованными лицами.

Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, проф.осмотра и ремонтных работ несет ответственность за ущерб, наступивший в следствие не выполнения или несвоевременного выполнения ремонтных работ перед Управляющей организацией и третьими лицами, в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

3.3.8. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения собственников, а также общего имущества МКД.

3.3.10. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением его обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами (за исключением случаев предоставления коммунальных услуг РСО), превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами

предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, а также раскрытия информации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.7. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы, обращения в случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.8. На общем собрании принять решение о создании резервного фонда для накопления денежных средств и последующего расходования их на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

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

4.1. Цена договора устанавливается в размере платы собственников, нанимателей и членов их семьи, потребителей за выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию жилого помещения (размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом, работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД) и размера платы Собственников, с учетом объемов выполненных работ, оказанных услуг.

Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг), по форме установленной Правительством Российской Федерации Управляющая организация передает председателю Совета дома или иному уполномоченному лицу в срок до 30 марта года, следующего за истекшим. Председатель Совета дома или иное уполномоченное собственниками лицо обязано в течение 10 рабочих дней рассмотреть, подписать и направить акт приемки выполненных работ Управляющей организации. В случае поступления от Председателя совета дома или иного уполномоченного собственниками лица обоснованного мотивированного письменного возражения о не выполнении или ненадлежащем выполнении Управляющей организацией условий договора Управляющая организация должна будет устранить недостатки работ и/или произвести перерасчет платы за не оказанные услуги в счет будущих расчетных периодов. В случае не предоставления Управляющей организации Председателем совета дома или иным уполномоченным собственниками лицом Акта в указанный срок, или при не подписании Акта без обоснованных причин, Акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке и считается принятым.

4.2. Размер платы (стоимость работ (услуг)) по содержанию жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается по ценам и тарифам, принятым на общем собрании собственников и с _____.20__ г., согласно Приложению № 2к настоящему Договору,

4.3. Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы (стоимость работ (услуг)) по содержанию жилого помещения по договору при условии неизменности Перечня и периодичности работ, на каждый последующий год действия Договора, начиная с _____.20__ подлежит пересмотру в сторону увеличения на индекс, соответствующий максимальному индексу изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, устанавливаемой ежегодно Правительством Российской Федерации и соответственно субъектом в связи с изменением минимального размера оплаты труда, тарифов на ГСМ, услуги связи, энергоносители, а также изменения других факторов, влияющих на стоимость услуг. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения собственниками и подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.6. В случае изменения Перечня и периодичности выполнения работ по содержанию и текущему ремонту жилого помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения утверждается на общем собрании Собственников и действует один год с даты его принятия. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений, принявших вышеуказанное решение и направленная в течение 3-х рабочих дней с даты его принятия в Управляющую организацию, является приложением к настоящему договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора. В данном случае заключение дополнительного соглашения к договору об управлении не требуется.

Изменение размера платы на последующий год будет производиться в порядке, установленном п. 4.6. настоящего договора.

4.7. Размер платы каждого Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру

общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.8. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.10. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные услуги вносится Собственниками, нанимателями и потребителями ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, получаемых Собственниками, нанимателями, потребителями в Расчетно-кассовом центре Управляющей организации по адресу: г.Осинники, ул. Революции, д. 17; г. Осинники, пос. Тайжина, ул. Коммунистическая, д. 18, а так же на официальном сайте МУП «УГХ» г.Осинники в разделе «личный кабинет», размещенных в системе ГИС ЖКХ, на эл. почту.

4.11. В выставленном платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы (стоимость) на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма пени.

4.12. Неиспользование помещений Собственником, нанимателем (потребителем) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и за отопление.

4.13. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, в случае, если нет технической возможности установить индивидуальный прибор учета осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации только в случае, если Управляющая организация является поставщиком коммунальных услуг.

4.14. 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. невыполнения полностью или частично услуг и/или 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 и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

4.15. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 1 месяца после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества.

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

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы в соответствии с действующим законодательством.

4.18. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.19. При отсутствии денежных средств на лицевом счете дома, если управляющая организация, производит выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД авансом, то управляющая организация (при условии не выплаты авансируемой суммы) собственникам (нанимателям) производит единоразовое начисление невыплаченной суммы аванса, исчисленной с учетом занимаемой площади помещения, в том числе в случае расторжения договора управления

4.20. В случаях, когда фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работ по содержанию и текущему ремонту жилого помещения (без изменения объема и качества работ). Управляющая организация сохраняет за собой право на оплату работ по цене, предусмотренной настоящим договором (ст.710 ГК РФ). В данном случае уменьшение стоимости работ, услуг по управлению МКД и содержанию общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится.

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

4.22. Если собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная сумма распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимости коммунальных услуг указанных в платежном документе за расчетный месяц, а собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.23. Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в п.4.24 настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 4.24 Договора.

4.24. Поступившая от собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период.

4.25. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ

5.1. Не позднее 30 марта года, следующего за отчетным Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в МКД, отчет о выполнении договора управления за предыдущий год и составленный по установленной форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) за отчетный год по содержанию и ремонту имущества МКД.

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества МКД отчетным периодом в настоящем Договоре признается истекший год.

5.3. Объем выполненных работ (слуг) по управлению МКД в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

5.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

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

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

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

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, либо в случае временного отсутствия Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

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

6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ

6.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

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

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

6.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

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

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

7. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

Собственники 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.

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

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

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

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

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

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

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги или платы за услуги и работы по содержанию общего имущества МКД, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени исчисленной в порядке, установленном нормами Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.3. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный имуществу собственника, возникший в результате виновных действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

8.4. В случае, если Собственниками на общем собрании принято решение об утверждении Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД отличного от предложения Управляющей организации (не содержащего необходимый перечень работ), а в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий к Управляющей организации применены штрафные санкции за неисполнение данного вида работ, расходы по оплате штрафных санкций Управляющая организация производит за счет средств Собственников (средств с л/счета дома).

8.5. Отчет о выполнении условий договора, Управляющая организация предоставляет собственникам помещений в течение 1 квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников,

направленных в адрес управляющей организации в течение 10 дней с момента предоставления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений. В случае поступления от Собственников обоснованного мотивированного письменного возражения о не выполнении или ненадлежащем выполнении Управляющей организацией условий договора Управляющая организация должна будет устранить недостатки работ и/или произвести перерасчет платы за не оказанные услуги в счет будущих расчетных периодов. По письменному запросу собственников Управляющая организация обязана предоставить Отчет о выполнении условий договора в течение 10 календарных дней с даты получения такого запроса.

8.6. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

8.7. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению №5 к настоящему Договору.

9. ПОРЯДОК ДОСТАВКИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ УВЕДОМЛЕНИЙ СОБСТВЕННИКАМ (ПОТРЕБИТЕЛЯМ)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику(ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

- б) по адресу электронной почты _____ (по соответствующему заявлению Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе);

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

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

- д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

- е) путем размещения сообщения в общедоступных местах МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;

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

- з) иной способ, согласованный сторонами _____.

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

9.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

10.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения условий настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

10.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

10.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

10.4. 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, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

10.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

11. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора:

Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1. настоящего Договора, предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору понимается наличие суммарной задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев свыше определенной в соответствии с Договором цены Договора за 5 (пять) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

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

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

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

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в МКД решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору, подтвержденных актами комиссий и/или контролирурующих органов.

в) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

11.2. По соглашению сторон или по инициативе одной из сторон Договор может быть изменен или расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

11.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 60 дней с момента направления другой стороне письменного уведомления.

11.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

11.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника или потребителя по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

11.6. В случае переплаты Собственником или потребителем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить данных лиц о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

11.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

11.8. В случаях предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, в том числе путем направления претензий. Срок рассмотрения претензий не может превышать 10 рабочих дней со дня их получения другой стороной. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение 10 рабочих дней спор передается на разрешение в суд по месту жительства или пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора.

12.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств или вследствие действий (бездействия) Собственников, нанимателей, потребителей или третьих лиц.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

13.1. Договор заключается сроком на 1 (один) год и действует с «___» _____ 202__ г. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления Многоквартирным домом по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

13.2. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления МКД, выбранная на основании решения общего собрания Собственников, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

13.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

-при ликвидации Управляющей организации как юридического лица;
-на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу.

14.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

14.3. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также любым из способов, указанных в п. 9.1. настоящего Договора.

14.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

14.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г.

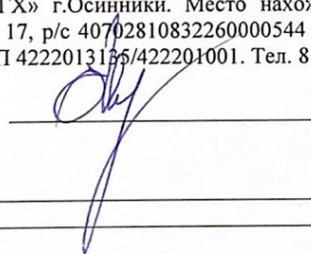
15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

15.1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:
приложение № 1 «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома»;
приложение № 2 «Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

16. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»: МУП «УГХ» г.Осинники. Место нахождения: 652811, Кемеровская область – Кузбасс, г. Осинники, ул. Революции, д. 17, р/с 40702810832260000544 в филиале ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Новосибирск, БИК 045 004 725, ИНН/КПП 4222013135/422201001. Тел. 8 (38471) 4-27-37.

Директор



Е.А. Шабалина

Собственник: _____

Приложение № 1
к Договору об управлении многоквартирным домом

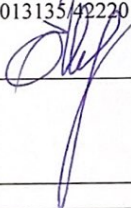
Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:

	Наименование объекта	Наличие, отсутствие, техническое состояние (+/-)
	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
	- межквартирные лестничные площадки	
	- лестницы	
	- лифты, лифтовые и иные шахты	
	- коридоры	
	- колясочные	
	- чердак	
	- подвал	
	- технический подвал	
	- технические этажи, включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские	
	Крыша	
	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	- фундамент	
	- несущие стены	
	- плиты перекрытий	
	- балконные и иные плиты	
	- несущие колонны	
	- иные ограждающие несущие конструкции	
	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	- окна помещений общего пользования	
	- двери помещений общего пользования	
	- перила	
	- парапеты	
	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	1. система трубопроводов	
	1.1. водоснабжения, включая:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	1.2. водоотведения, включая:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	1.3. отопления, включая:	
	- стояки	
	- обогревающие элементы	
	- регулирующая и запорная арматура	
	2. система электрических сетей, включая:	
	- вводно-распределительные устройства	
	- этажные щитки и шкафы	
	- осветительные установки помещений общего пользования	
	- силовые установки	
	- электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии	
	3. общедомовые приборы учёта:	
	- воды	
	- тепловой энергии	
	- электрической энергии	
	4. механическое оборудование, включая:	
	- насосы	
	- теплообменники	

	5. санитарное оборудование, включая мусоропровод	
	Земельный участок	
	границы земельного участка устанавливаются по плану земельного участка в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, включая в себя:	
	- территории под жилыми зданиями	
	- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям	
	-открытые площадки для стоянки автомобилей	
	- придомовые зеленые насаждения	
	- площадки для отдыха и игр детей	
	- хозяйственные площадки	
	-спортивные площадки.	
	Границы эксплуатационной ответственности	Стена здания
	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:	
	- трансформаторные подстанции	
	- тепловые пункты	
	- хозяйственные постройки (стайки, углярки)	

«Управляющая организация»: МУП «УГХ» г.Осинники. Место нахождения: 652811, Кемеровская область – Кузбасс, г. Осинники, ул. Революции, д. 17, р/с 40702810832260000544 в филиале ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Новосибирск, БИК 045 004 725, ИНН/КПП 4222013135/422201001. Тел. 8 (38471) 4-27-37.

Директор



Е.А. Шабалина

Собственник: _____