

Договор управления многоквартирным домом

Адрес многоквартирного дома: Иркутская обл., г. Братск, ж/р Центральный,

ул. Крупской, дом 35 кв.43

г. Братск

«01» июня 2025 г.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Братск, ж/р Центральный, ул. Крупской, дом № 35, в лице секретаря общего собрания – Астаховой Дарьи Викторовны, собственника квартиры № 43, документ подтверждающий собственность - № 38:34:011901 :3686-38/115/2022-12 от 31.05.2022г. (Совместная собственность), (именуемый в дальнейшем - Собственник помещения или Собственник),

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Потенциал» в лице генерального директора Борозна Т.Н., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от « 09 » мая 2025 года № 1), заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

Многоквартирный дом - завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию, расположенное на земельном участке с кадастровым номером, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

Помещение - помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав многоквартирного дома, принадлежащее собственнику на праве собственности либо принятое собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего договора под помещением собственника понимается (квартира, нежилое помещение, доля в помещении). В случае расхождения (противоречия) сведений о площади помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющей организации или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям в настоящих Правилах приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

Собственник – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

Общее имущество многоквартирного дома – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющиеся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. Описание общего имущества многоквартирного дома

проводится в Приложении № 3 к Договору.

Доля собственника – доля собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов собственника на общем собрании помещений в данном доме, пропорциональна общей площади помещения, принадлежавшего собственнику на праве собственности относительно общей площади в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома – эксплуатация и техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей общего имущества многоквартирного дома, с выполнение иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающим техническую надежность и безопасность многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требования.

Внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

Инженерное оборудование – лифтовое оборудование и расположенные в границах многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенное для предоставления коммунальных услуг собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях многоквартирного дома.

Коллективный (общедомовый) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), используемые для предоставления коммунальных услуг и **потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме**. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Аварийный ремонт общего имущества многоквартирного дома – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем.

Представитель собственника помещений в МКД - уполномоченное лицо или **председатель совета многоквартирного дома**, избранные на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и наделенные полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг), осуществлению контроля за выполнением условий настоящего договора, подписанию отчетов, актов выполненных работ и других документов, согласование возникших изменений в ранее утвержденных решением общего собрания собственников помещений ежегодных планах по текущему ремонту и др. документов.

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течении согласованного срока и в соответствии с заданием Собственника помещений в многоквартирном доме комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, комплекса работ по обеспечению готовности инженерных систем при предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений ресурсоснабжающей организацией в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг, приобретение коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказание услуг по содержанию общего имущества указаны в Приложение №1, перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении №2 к настоящему договору. Изменения перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

1.3. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, утверждается Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги по границам эксплуатационной ответственности.

Перечень общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности содержится в Приложении № 3.

1.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также при предоставлении коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг на содержание общего имущества, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, пожарной безопасности, защите прав потребителя.

1.5. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

2. Взаимоотношения сторон

2.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства.

2.2. В случае внесения изменений в нормативные акты, регулирующие отношения, касающиеся исполнения договора, внесения соответствующих изменений в договор не требуется, и Стороны руководствуются нормами действующего (нового, измененного) законодательства, за исключением случаев, когда нормативный акт предусматривает регулирование соответствующих отношений условиями договора.

2.3. Информация об Управляющей организации, о ее представительствах, о диспетчерской службе для вызова аварийной службы, контактных телефонах, режиме работы и другая информация указывается на сайте Управляющей организации (<https://ukpotencial.ru>).

Аварийно-диспетчерская служба (АДС) работает круглосуточно, телефоны: 45-04-44, 44-76-80.

2.4. Требования к Собственникам помещений и нанимателям по обеспечению соблюдения правил пользования помещениями в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий договора, приведены в Приложении № 5.

2.5. Право собственности на помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.6. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома соответственно доле Собственника.

2.7. Обязанность соблюдения условий настоящего договора у Собственника, в том числе внесения платы за услуги, возникает с даты государственной регистрации права или даты заключения настоящего договора.

2.8. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

2.9. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения, либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственников от оплаты за услуги по договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.10. В случае отсутствия акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством, работы и услуги по настоящему договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно, надлежащим образом и в срок, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

3.1. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических

условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме указанного в Приложении № 1.

3.2. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на весь срок действия настоящего договора утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3.4. Взаимодействие с Управляющей организацией по вопросам исполнения договора осуществляется Собственниками помещений, входящими в состав Совета многоквартирного дома либо выбранным на общем собрании собственников уполномоченным лицом (далее уполномоченное собственниками лицо).

В случае если уполномоченное лицо или председатель Совета многоквартирного дома не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета многоквартирного дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

Управляющая организация обязана путем передачи лично предоставить представителю Собственников помещений в многоквартирном доме акт выполненных работ по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома - после окончания каждого квартала с нарастающим итогом, акт выполненных работ по работам услуг, связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – по мере выполнения текущего ремонта.

В случае не возможности лично предоставить представителю Собственников помещений в многоквартирном доме акт выполненных работ, указанный акт направляется заказным письмом почтой.

Переданный или направленный акт выполненных работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме представитель собственников подписывает в 5-тидневный срок и возвращает один экземпляр в Управляющую организацию. Если подписанный акт не представлен в срок, указанный в договоре представителем Собственников и при отсутствии претензий у данного Собственника к качеству, объемам, срокам, периодичности выполненных работ, услуг, работы считаются выполнены надлежащим образом и акт считается подписанным.

4. Права и обязанности Управляющей организации

4.1. Управляющая организация обязуется:

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

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг.

4.1.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

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

4.1.5. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом, получение заключений специализированных организаций и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов, и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление технической документации, на заключение специализированных организаций на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, возмещаются Собственниками за счет денежных средств на содержание общего имущества.

В случае значительных расходов на восстановление такой документации данные расходы согласовываются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.6. Два раза в год, т.е. весной и осенью, проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости. При необходимости в течение года (при вновь выявленных нарушениях, повреждениях общего имущества в процессе эксплуатации, после сезонного осмотра, по заявлениям граждан в других случаях) вносить изменения в план текущего ремонта, ранее утвержденного решением общего собрания с подписанием представителем собственников помещений в МКД (уполномоченное лицо или председатель совета многоквартирного дома). Ежегодно составлять план мероприятий по энергосбережению.

4.1.7. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его

инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным графиком (планом).

4.1.8. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов (горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроэнергии) в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

4.1.9. Обслуживать внутридомовые инженерные сети с целью предоставления коммунальных услуг надлежащего качества при наличии технической возможности внутридомовых инженерных сетей.

4.1.10. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только с согласия Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.11. Организовать и осуществлять прием Собственника и лиц, пользующихся его помещением, по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

4.1.12. На основании письменной заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома в срок, установленный законодательством.

4.1.13. Организовать работу по начислению и сбору платы по настоящему договору и предоставлять Собственнику платежные документы (счет-извещения) для внесения платы за услуги Управляющей организацией и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем. Доставка осуществляется путем размещения в абонентском почтовом ящике, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником платежных документов. Размещенные в абонентском почтовом ящике Собственника счет-извещения считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

4.1.14. Обеспечить возможность осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

4.1.15. Ежегодно в течение первого квартала по окончании каждого отчетного года предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за прошедший год, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

Составлять отчет по энергосбережению – раз в год.

4.1.16. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

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.

4.1.17. Управляющая организация имеет право быть инициатором общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, проводить работу по подготовке, проведению собраний, подведению итогов голосования, хранению документов, передаче документов в различные учреждения в соответствии с законодательством.

4.1.18. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.1.19. Предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе: о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме, площадях жилых помещений в МКД, площадях общего имущества.

4.1.20. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме.

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

4.1.22. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме при наличии технической возможности.

4.1.23. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качеству и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему договору, уведомлять о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий, путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде на подъезде или в подъезде многоквартирного дома, в ГИС ЖКХ или на сайте УК.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств, очередность и график выполнения отдельных работ и услуг, выбор подрядных организаций для осуществления деятельности и выполнения условий по настоящему договору, исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательств - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

4.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.2.3. Привлекать сторонние организации для осуществления операций по начислению и сбору платежей.

4.2.4. Уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.2.5. Проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан в целях спасения жизни граждан и их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера.

4.2.6. Заключать с третьими лицами договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, предоставление в пользование земли и пр.).

Средства, полученные от использования общего имущества в многоквартирном доме, направляются на содержание общего имущества в данном многоквартирном доме.

4.2.7. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ и (услуг), на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу МКД, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к управляющей организации, на финансирование деятельности управляющей организации, а также могут быть направлены на компенсацию расходов по энергосбережению, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств.

4.2.8. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, без предварительного согласования своих действий с Собственниками многоквартирного дома, но с обязательным их информированием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий, непредвиденных (аварийных) ситуаций или угрозы наступления ущерба общему имуществу дома, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), при этом размер платы за содержание и текущий ремонт помещения может быть увеличен на стоимость фактически выполненных работ с последующим включением в платежный документ.

4.2.9. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 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.

Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по договору, включающих в себя функций, связанных 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 обращении для проведения проверки правильности исчислений платежей и выдачи документа, 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;
- организацией собственниками помещений в многоквартирном доме или управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе размещение электронных

образов решения (бюллетеня) собственника помещения в системе ГИС ЖКХ.

- иные цели, связанные с исполнением договора.

4.2.10. 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), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

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

4.2.12. Проводить комиссионные обследования жилых (нежилых) помещений, составлять акты, информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также об использовании их не по назначению, выдавать уведомления об устранении неисправностей и др.

4.2.13. Осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ при капитальном ремонте в специально созданной для этого комиссии как член данной комиссии.

4.2.14. Перераспределять для обеспечения безопасности и комфортности проживания в многоквартирных домах денежные средства, полученные от Собственников за работы (услуги) по настоящему договору.

4.2.15. Представлять интересы Собственников помещений в государственных органах, органах исполнительной власти, в том числе администрации муниципального образования г. Братска; действовать в интересах и от имени Собственников помещений при выполнении обязательств по договору управления многоквартирным домом; выступать в интересах Собственников помещений в судах по искам и заявлениям, связанных с исполнением условий настоящего договора.

4.2.16. Заключать договора аренды части придомовой территории (земельный участок) для строительства и размещения объектов электросетевого хозяйства (линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии и др.).

4.2.17. Устанавливать для Собственника нежилого помещения, расположенного полностью или частично в подвале многоквартирного дома коэффициент при производстве расчета за жилищные услуги; исключать из перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы, которые Управляющая организация не оказывает, с соответствующим изменением платы.

4.2.18. Вносить изменения в план текущего ремонта в течение года при вновь выявленных нарушениях (повреждениях) общего имущества в процессе эксплуатации дома после сезонного осмотра, по заявлениям граждан и в других случаях, с утверждением поправок представителем собственников помещений в МКД (уполномоченное лицо или председатель совета многоквартирного дома).

4.2.19. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2.20. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника или проживающих лиц в его помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействия) Собственника или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.21. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему договору.

Уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате за содержание жилого помещения или задолженности по уплате пеней посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, телефонного звонка, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице Управляющей организации в сети Интернет либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

4.2.22. Дата, с которой Собственник считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки размещения соответствующего уведомления, акта, объявления, письма.

4.2.23. При ограничении на придомовой территории проезда для транспортных средств, в том числе для машин специальных служб (пожарные, спасатели, скорая помощь, мусоровозы и др.) а также при парковке транспортных средств на тротуарах, на газонах - Управляющая организация вправе с помощью спецтехники (эвакуатора) заграждающие транспортные средства перемещать в иные места.

4.2.24. Требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания 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 не отвечает;

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

Компенсация расходов, указанная в настоящем пункте включается в платежный документ отдельной строкой.

4.2.25. Привлекать собственника государственного или муниципального жилищного фонда к субсидиарной ответственности 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.

5. Права и обязанности Собственников.

5.1. Собственник обязуется:

5.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим договором.

5.2. Соблюдать правила пользования жилым (нежилым) помещением.

5.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

5.4. Предоставлять информацию Управляющей организации, необходимую для выполнения ей своих обязанностей по настоящему договору:

- копию правоустанавливающего документа на занимаемое помещение и оригинал для сверки;

- сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах, адрес фактического проживания и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей и уведомления Собственников Управляющей организацией;

- уведомлять не позднее чем в десятидневный срок об отчуждении жилого (нежилого) помещения.

5.5. Содержать в чистоте и порядке общее имущество в многоквартирном доме, бережно относиться к нему, при обнаружении неисправностей в общем имуществе немедленно сообщать о них в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

5.6. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника.

5.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) в помещение:

- не реже двух раз в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной 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 оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении собственника;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб, подрядных организаций) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, снятия показаний коллективного (общедомового) прибора учета расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

5.8. Предоставлять доступ в жилое (нежилое) помещение для проведения комиссионных обследований, составления актов, выдачи уведомлений об устранении неисправностей и др.

5.9. Информировать и предоставлять по требованию Управляющей организации разрешительную документацию о переустройстве и перепланировке жилых (нежилых) помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

5.10. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство или перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых сетей и

оборудования, установленного в помещении;

в) при проведении ремонтных работ не закрывать общедомовые стояки несъемными коробами, которые закрывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных устройств;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

е) не использовать теплоноситель из систем и приборов на бытовые нужды или для установки отапливаемых полов;

ж) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

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

и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами или отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;

к) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего имущества;

л) не производить без согласования с управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

м) использовать помещение в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ;

н) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по телефонам: 45-04-44, 44-76-80, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

5.11. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора. В случае, если Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома, собственник обязан компенсировать стоимость вывоза и утилизации строительного мусора, в размере согласно Приложения № 7 к настоящему договору.

5.12. Заключить с ресурсоснабжающими организациями (РСО) прямые договоры на потребление коммунальных услуг,

- ежемесячно сообщать показания индивидуальных приборов учета в РСО по 25-е число текущего месяца

- не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с РСО;

5.12. Производить проверку, ремонт, замену индивидуальных приборов учета своевременно и за свой счет.

5.13. Обеспечить доступ представителей РСО для снятия контрольных показаний индивидуальных приборов учета и проверки целостности пломб, обеспечить сохранность индивидуальных приборов учета и целостность пломб.

При случайном нарушении целостности пломб или сохранности индивидуального прибора учета Собственник обязан не позднее чем в трехдневный срок известить об этом РСО.

5.14. Собственники нежилых помещений обязаны заключить напрямую договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, а также с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, самостоятельно производить очистку ТКО с прилегающей территории возле нежилого помещения. Согласовать место установки контейнера для ТКО с Управляющей организацией.

5.15. Предоставлять Управляющей организации оригиналы решений и протокола общего собрания в установленном действующим законодательством порядке и сроки, если Собственник является инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.16. Представитель Собственников помещений в многоквартирном доме обязан подписывать отчеты, акты выполненных работ и другие документы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.17. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

5.18. Собственник жилых помещений, являющийся Наймодателем по договору социального найма жилого помещения, договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или по договору найма специализированного жилого помещения обязуется:

Представлять Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и

членах их семей, в срок не позднее 5 дней с даты заключения соответствующего договора о найме, а также информировать о вселении новых членов семьи нанимателя.

Уведомлять Управляющую организацию при принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение для нанимателей жилых помещений путем направления им письменного извещения с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения.

Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится Наймодателем этого жилого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке.

Вносить плату за содержание жилого помещения вместо нанимателя и (или) членов его семьи за неисполнение (несвоевременное исполнение) ими обязанности по перечислению (внесению) платы за содержание жилого помещения, а также финансовых санкций, установленных жилищным законодательством, но только после вступления в законную силу судебного акта о взыскании с нанимателя и (или) членов его семьи задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, за коммунальные услуги, а также финансовых санкций.

Предоставлять РСО сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования приборов учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

5.19. Не оставлять (парковать) транспортное средство в местах, где возможен сход (падение) снега, наледи, сосулек с козырьков и остекленных конструкций балконов, лоджий.

5.2. Собственник вправе:

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

5.2.2. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного, при наличии технической возможности внутридомовых инженерных сетей.

5.2.3. В порядке установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

5.2.4. Требовать изменения размера платы (перерасчета) за содержание и ремонт помещения и общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.5. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

5.2.6. Осуществлять переустройство или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора.

5.2.7. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором.

5.2.8. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.

Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

5.2.9. Погасить имеющуюся задолженность по оплате за содержание жилого помещения работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, но только по согласованию с Управляющей организацией.

5.2.10. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5.2.11 Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, 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.

6. Цена договора

6.1. Цена договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п.6.5. настоящего договора, стоимости предоставленных услуг за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в

многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), определяемой в порядке, указанном в п.6.6. настоящего договора (далее плата за услуги).

6.2. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждается общим собранием Собственников, действует не менее чем один год, и указывается в Приложении № 1. В случае изменения стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества согласно п. 6.2.1. Управляющая организация самостоятельно вносит соответствующие изменения в Приложение № 5.

6.2.1. До истечения указанного срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, изменению Перечня и периодичности работ и услуг и выступает инициатором созыва общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания и утверждается общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома.

6.3. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 и № 2 к настоящему договору. Размер платы на каждый последующий год действия договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 6.2.1. настоящего договора и доводится до сведения Собственников помещений путем размещения на информационных досках на подъезде или в подъезде многоквартирного дома и на сайтах в системе «интернет».

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

6.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенной в соответствии с п. 6.2.1. из расчета на 1 кв. м. и соразмерно доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

6.6. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из среднесуточного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (п.1 ч.9.2. ст.156 Жилищного кодекса РФ).

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (ч.9.3. ст.156 Жилищного кодекса РФ).

Для определения объемов (количества) отведенных из многоквартирного дома сточных вод используются коллективный (общедомовой) прибор учета сточных вод, а при его отсутствии - коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды и горячей воды в порядке, установленном действующим законодательством.

Объем коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме за истекший месяц подтверждается документами (товарная накладная, счет-фактура) предоставленными соответствующими ресурсоснабжающими организациями в сроки установленные соответствующим договором ресурсоснабжения, в результате плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, начисляется с учетом объема КРСОИ предыдущего месяца.

6.7. 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, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Плата за содержание и ремонт помещения вносится ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией.

Форма платежного документа устанавливается единая для Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (счет-извещение) и определяется с учетом обязательных требований, предъявляемых к такому документу нормами действующего законодательства. В случае, если Собственник не получил либо утратил документ на оплату, то Собственник обязан в течении 10 дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

6.9. Собственник вносит плату за жилое (нежилое) помещение, на расчетный счет Управляющей организации.

6.10. В случае изменения банковского счета Управляющая организации вносит соответствующие изменения в платежные документы.

6.11. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

6.12. Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении размера платы, итоги голосования путем развешивания объявлений на информационных досках на подъездах и в подъездах дома, на сайтах в сети «Интернет».

6.13. Объем и виды работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, определяется Управляющей организацией на основании актов весенне-осенних осмотров и в пределах средств утвержденной стоимости работ. Допускается корректировка стоимости работ по текущему ремонту без согласования с Собственниками в рамках утвержденного тарифа по текущему ремонту.

Средства текущего ремонта, не использованные в текущем году резервируются для исполнения работ по текущему ремонту в последующие годы.

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

6.15. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным отчетом о выполнении договора управления, фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненным работ по управлению многоквартирным домом.

6.16. С момента истечения срока оплаты до момента погашения Собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты для начисления пени.

6.17. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему договору, данная плата зачисляется в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

6.18. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему или перечислению денежных средств возлагается на Собственника.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

7.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией за:

- все последствия возникшие по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении собственника в объеме возникших убытков;

- загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, малых форм, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

- производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией;

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

- несанкционированное переоборудование балкона, лоджии и их ограждающих элементов.

7.3. В случае оказания услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими

продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пени) в соответствии с действующим законодательством и договором.

7.4. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, и в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами за обеспечение готовности инженерных систем.

7.5. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате действий (бездействий), в порядке, установленном законодательством и договором.

7.6. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, либо с отсутствием технической возможности внутридомовых инженерных сетей.

А также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого – либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организацией или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

7.7. С момента возникновения срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленным действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени, указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

7.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, ее устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе подать ресурсоснабжающим организациям информацию для перерасчета размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальных услуг за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации убытки, причиненные несанкционированным подключением, в том числе стоимость восстановительных работ.

7.9. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает Собственнику убытки, и не производит изменение размера платы, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- пожара, возникшего не по вине действий работников Управляющей организации;
- не выполнения (нарушение) Собственниками, нанимателями или третьими лицами, совместно с ним проживающими норм и правил жилищного законодательства;
- умышленных противоправных действий или грубой неосторожности Собственников, нанимателей или третьих лиц, по отношению к общему имуществу многоквартирного дома или имуществу Собственника.
- причиненного в результате возникновения засоров канализации и других действий, произошедших по вине пользователей жилых помещений.
- отсутствия технической возможности внутридомовых инженерных сетей предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

7.10. Собственник помещения несет ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

7.11. Собственник государственного или муниципального жилищного фонда несет субсидиарную ответственность 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. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

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

9. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

9.1. Договор заключен на срок: до 31 января 2026 г.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, действие договора считается продленным на каждый следующий календарный год.

9.3. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора в срок установленный действующим законодательством.

9.4. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством.

9.5. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения/прекращения настоящего договора.

10. Изменение и расторжение договора

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и условиями настоящего договора.

10.3. Настоящий договор, может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

10.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, если:

- действующий размер платы за жилое помещение по настоящему договору не обеспечивает безубыточную работу Управляющей организации, выполнение условий настоящего договора и требований действующего законодательства, и если Собственники не поддержали на общем собрании предложение управляющей организации об увеличении размера платы за жилое помещение.

- когда неполное внесение платы по настоящему договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными или специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающих организаций в целях содержания общего имущества в МКД.

10.5. Если настоящий договор расторгается, то Управляющая организация вручает уведомление о расторжении настоящего договора представителю собственников помещений в МКД (уполномоченное лицо или председатель совета многоквартирного дома) за 30 дней до даты расторжения, а при их отсутствии - любому Собственнику с вывешиванием уведомления о расторжении договора на информационных стендах в каждом подъезде многоквартирного дома, а также размещает информацию о расторжении на сайтах в системе «интернет». В течении 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменное возражение по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организацией о расторжении договора не направлены, то настоящий договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

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

10.6 Собственник на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

10.7. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, не несет ответственность, если неисполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно - правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течении более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от выполнения обязательств по настоящему договору, при этом ни одна из сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств,

препятствующим выполнению ее обязательств по договору.

11. Заключительные положения и особые условия

11.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. При подписании Договора Управляющая организация имеет право использовать факсимильное воспроизведение подписи на основании п.2 ст. 160 ГК РФ.

11.3. Условия настоящего договора утверждены общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

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

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

11.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем почтовой связи.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ему вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

11.6. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников сообщения о необходимости проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме считается исполненным, если такое сообщение вывешено на информационных стендах в каждом подъезде многоквартирного дома.

11.7. Если после заключения настоящего договора, будут приняты новые нормативные правовые акты изменяющие или прекращающие условия настоящего договора, то данные изменения не требуют согласования Сторон или на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, если иное не установлено действующим законодательством.

11.8. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (МКД).

Приложение № 2 - Перечень работ, услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности между имуществом Собственников помещения и общим имуществом многоквартирного дома.

Приложение № 4 - Требования к собственникам (жилых и нежилых помещений) и потребителям по обеспечению правил пользования помещениями в многоквартирном доме.

Приложение № 5 - Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Потенциал» (ООО
«УК Потенциал»)
ОГРН 1203800010743 ИНН 3805735236

Генеральный директор

/Борозина Г.Н./

М. П.



Собственник:

Общее собрание собственников помещений МКД,
расположенного по адресу: Иркутская обл.,
г. Братск, ж/р Центральный, ул. Крупской, дом № 35
в лице секретаря общего собрания
Астаховой Дарьи Викторовны,
собственника кв. № 43,
документ, подтверждающий собственность:
№ 38:34:011901:3686-38/115/2022-12 от 31.05.2022,
(Совместная собственность)

/ Астахова Дарья Викторовна /