

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 92/93-3-ДУ
многоквартирным домом № 3 квартала 92/93 г. Ангарска

город Ангарск

«20» июля 2021 года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Иркутская область, город Ангарск, квартал 92/93 дом 3 (именуемые в дальнейшем – **Собственники помещений или Собственники**), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом», в лице директора **Торбеева Дениса Валерьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**,

заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от 20.07.2021 г.) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Договор управления заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом собственники жилых и нежилых помещений, на основании вышеуказанного Протокола общего собрания, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны Договора.

1.3. Настоящий договор размещается Управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Предоставление Управляющей организацией Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам коммунальных услуг допускается при наличии оснований, предусмотренных действующим законодательством.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется технической документацией на многоквартирный дом.

2.4. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.5. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

3. Перечень работ и услуг и порядок его изменения

3.1. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме является неотъемлемой частью настоящего Договора (далее – Перечень работ и услуг).

3.2. Перечень работ и услуг должен включать в себя: виды работ и услуг; стоимость каждой работы и услуги на 1 квадратный метр помещения собственника в месяц; периодичность выполнения работы и/или услуги (при наличии возможности ее определения); дата начала

действия Перечня и дата окончания его действия; подписи уполномоченных Сторон настоящего Договора.

3.3. Перечень работ и услуг утверждается на период действия Договора, но не менее, чем на один год и, в случае пролонгации срока действия Договора, не более, чем на два года (24 месяца).

3.4. По окончании периода действия Перечня работ и услуг стороны обязаны изменить его, исходя из технических потребностей дома, а также исходя из актуальной стоимости выполняемых работ и услуг.

3.5. Изменение Перечня работ и услуг, являющегося существенным условием настоящего Договора, возможно только по соглашению Сторон. Изменение Перечня работ и услуг или любой из его составляющих, в одностороннем порядке Собственниками помещений или Управляющей организацией, не допускается.

3.6. Со стороны Собственников помещений лицом, уполномоченным на подписание Перечня услуг и работ, в том числе в случае его изменения, является лицо, специально уполномоченное решением общего собрания Собственников при условии, что сам Перечень работ и услуг, в том числе в случае его изменения, утвержден общим собранием Собственников.

3.7. Со стороны Управляющей организации лицом, уполномоченным на подписание Перечня услуг и работ, в том числе в случае его изменения, является единоличный исполнительный орган Общества или иное лицо, наделенное необходимыми полномочиями в установленном порядке.

4. Права и обязанности Управляющей организации

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.2. Обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, исходя из Правил, утверждаемых Правительством Российской Федерации, в том числе Минимального перечня, Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, и иных норм и правил, исполнение которых является обязательным, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей (далее – Обязательные Правила).

4.1.3. В случае, если требуется выполнение работ и услуг, не включенных в Перечень работ и услуг, являющийся приложением к настоящему Договору, но предусмотренных Обязательными Правилами, предписаниями уполномоченных органов, решениями судов, и иными обязательными к исполнению актами, выполнение таких работ и услуг обеспечивается Управляющей организацией за счет платы, поступающей от собственников помещений за содержание общего имущества, за текущий ремонт общего имущества, платы, поступающей от третьих лиц за использование общего имущества в многоквартирном доме, а в случае недостатка всех перечисленных поступлений – обеспечить их выполнение в счет вышеназванных платежей, которые поступят в будущем (авансом).

4.1.4. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

4.1.5. 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.

4.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством сроки, принимать меры по устранению указанных в них недостатков.

4.1.7. Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах (стойках) в Управляющей организации или в ГИС ЖКХ, Управляющая организация вправе в письменном ответе не предоставлять данную информацию, указав место ее размещения.

4.1.8. Обеспечить надлежащее размещение сведений и информации в государственной информационной системе ГИС ЖКХ в объеме и сроки, устанавливаемые действующим законодательством.

4.1.9. Размещать в системе ГИС ЖКХ платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации не позднее 10-го (Десятого) числа текущего месяца по форме, утверждаемой уполномоченными органами в соответствии с жилищным законодательством. При этом Управляющая организация вправе по собственной инициативе предоставить информацию об имеющихся начислениях Собственникам помещений на бумажных носителях посредством размещения в почтовых ящиках, в целях оперативного информирования Собственников.

4.1.10. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год до 31 марта года, следующего за отчетным годом, путем размещения указанного отчета в системе ГИС ЖКХ в объеме, установленном действующим законодательством или в письменном виде в ответ на соответствующий запрос любого Собственника. Указанный отчет не является актом приема-передачи выполненных работ.

4.1.11. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками помещений их обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения, а также объемы, работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.3. Привлекать подрядные, специализированные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

4.2.4. Выступать инициатором общих собраний Собственников с включением в повестку дня собрания вопросов, связанных с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества, с условиями настоящего Договора, с иными вопросами, связанными с управлением многоквартирным домом.

4.2.5. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим Договором и Перечнем работ и услуг к нему и не имеющие отношения к общему имуществу многоквартирного дома, в соответствии с заявкой Собственника и за счет обратившегося Собственника.

4.2.6. Требовать от Собственника возмещения расходов по восстановлению и ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае причинения Собственником какого-либо ущерба общему имуществу. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется письменно с указанием стоимости подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 20% от стоимости поврежденного имущества за каждый месяц просрочки, а также, по истечении указанного в Требовании срока, вправе поручить выполнение работ третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения расходов.

4.2.7. В случае фактического исполнения Управляющей организацией аварийных работ и (или) обязательных работ и услуг, не утвержденных в Перечне работ, но предусмотренных действующим законодательством и (или) предписанных к выполнению контролирующим (надзорным) органом, Управляющая организация имеет право требования возмещения указанных расходов с Собственников. Размер такого возмещения указывается в платежном документе отдельной строкой, а в случае игнорирования Собственниками требований Управляющей

организации, последняя оставляет за собой право обращения для взыскания указанной задолженности в судебном порядке.

4.2.8. Если по результатам исполнения договора в соответствии с размещенным в системе ГИС ЖКХ 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, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором.

4.2.9. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. Права и обязанности Собственников помещений

5.1. Собственники обязаны:

5.1.1. Ежегодно проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме с включением в повестку собрания вопроса об утверждении Перечня работ и услуг, составленного с учетом предложений Управляющей организации и согласованного с ней до проведения общего собрания.

5.1.2. Самостоятельно получать через систему ГИС ЖКХ или запрашивать непосредственно в Управляющей организации требуемые документы и/или информацию.

5.1.3. Заблаговременно, не менее, чем за Семь календарных дней, письменно уведомлять Управляющую организацию о наличии потребности в осмотре общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.4. Утвердить на общем собрании:

- экономически обоснованный перечень работ и услуг и соответствующий ему размер платы за содержание и ремонт общего имущества,
- состав членов совета дома, срок его полномочий,
- лицо, уполномоченное на подписание документов от имени всех собственников,
- условия договоров об использовании общего имущества многоквартирного дома,
- иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников.

5.1.5. Своевременно вносить плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.6. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

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

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

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 отопления на бытовые нужды и/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 и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

к) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

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.

5.1.7. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

5.1.8. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

5.1.9. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

5.1.10. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене собственника, нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении (приобретении) Помещения (с предоставлением подтверждающей документации);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных и персональных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться и идентифицировать Собственника.

5.1.11. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

5.1.12. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

5.1.13. Право собственности на ТКО, образуемые собственниками помещений в многоквартирном доме, не переходит к управляющей компании, а остается у собственников этих помещений (жилых/нежилых).

5.2. Собственник имеет право:

5.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

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

5.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций при наличии ответственности Управляющей организации.

5.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

5.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

5.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

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

6. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору

6.1. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами Перечнем работ и услуг (Приложение № 1) и действует один год.

6.2. В состав платы за жилое помещение, предусмотренной настоящим Договором, входят:

- плата за содержание общего имущества;
- плата за текущий ремонт общего имущества;
- плата за управление многоквартирным домом;
- плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества;
- плата за коммунальные услуги, потребляемые Собственником (при наличии условий, установленных действующим законодательством);
- плата за капитальный ремонт общего имущества (при наличии условий, установленных действующим законодательством).

6.3. Вышеуказанная структура платы в равной степени распространяется как на Собственников жилых, так и нежилых помещений.

6.4. Наниматели жилых помещений по договорам социального найма вносят плату Управляющей организации в порядке, установленном жилищным законодательством.

6.5. Плата за текущий ремонт общего имущества является целевым платежом и направляется Управляющей организацией на текущий ремонт общего имущества. При необходимости выполнения работ, выполнение которых требуется в соответствии с Обязательными правилами, согласование Собственников не требуется.

6.6. За два месяца до истечения одного года с момента введения в действие Перечня работ и услуг Управляющая организация направляет предложения Собственникам по изменению Перечня работ и услуг и соответствующего ему размера платы: председателю совета дома, иному уполномоченному собранием лицу, а в случае их отсутствия – размещает указанные предложения в местах общего пользования.

6.7. Перечень работ и услуг (и соответствующий ему размер платы) не может изменяться и утверждаться в одностороннем порядке (только Управляющей организацией или только общим собранием Собственников), поскольку является существенным условием настоящего Договора.

6.8. В случае, если Стороны Договора (Собственники помещений на общем собрании – со одной стороны и исполнительный орган или уполномоченное лицо Управляющей организации – с другой стороны) по истечении 24 (Двадцати четырёх) месяцев не согласуют актуализированный Перечень работ и услуг, Управляющая организация вправе расторгнуть Договор в порядке, установленном настоящим Договором, или применять ранее утвержденный Перечень с индексацией соответствующего ему размера платы, выполненной в следующем порядке:

- путем применения к ранее утвержденному размеру платы индекса потребительских цен и тарифов на товары и услуги, определенного в установленном порядке государственным (или статистическим) органом за предшествующий год (месяц к месяцу);
- начиная с 25 (Двадцать пятого) месяца, следующего за месяцем введения в действие размера платы;
- сроком не менее, чем на один год, по истечении которого Стороны Договора вправе утвердить (или ввести в действие, утвердив заранее) новый Перечень работ и услуг и соответствующий ему Перечень работ и услуг, а при отсутствии такого Перечня, Управляющая организация вправе вновь применить индекс с соблюдением условий настоящего Договора, или расторгнуть Договор в установленном им порядке.

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

6.10. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственниками ежемесячно на основании платежного документа, размещенного Управляющей организацией в системе ГИС ЖКХ, или выданного Собственнику на бумажном носителе по требованию Собственника.

6.11. Управляющая организация вправе по своей инициативе размещать в почтовых ящиках Собственников информацию о начислениях, задолженности и реквизитах для оплаты.

6.12. В случае, если Собственник не получил платежный документ на оплату, то он обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

6.13. Плата по настоящему Договору вносится Собственниками ежемесячно до 20 (Двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации.

6.14. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

6.15. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

6.16. При внесении Собственником платы в сумме, недостаточной для исполнения денежного обязательства перед Управляющей организацией полностью (при наличии задолженности), Управляющая организация поступившей суммой погашает прежде всего издержки по получению исполнения (в том числе судебные расходы), затем – долги за более ранние периоды в порядке их начисления, затем – пени, а в оставшейся части – текущее начисление за последний расчетный период.

6.17. Вознаграждение Управляющей организации за услуги и работы по управлению многоквартирным домом составляет 10 % (Десять процентов) от суммы начисленных платежей за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, за коммунальные услуги, за использование общего имущества третьими лицами (аренда) и прочие услуги и платежи, предусмотренные настоящим Договором.

7. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств

7.1. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным Собственником лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления Управляющей организацией отчетности по исполнению договора управления;
- участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества многоквартирного дома;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

7.2. В течение первого квартала года, следующего за отчетным, Управляющая организация по соответствующему запросу предоставляет Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

7.3. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается один календарный год.

7.4. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

7.5. Подписание акта выполненных работ и оказанных услуг осуществляет Председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо, а в случае отказа или невозможности (командировка, отпуск, болезнь и т.п.) выполнять Председателем совета

многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом этих функций, они делегируются одному из членов совета многоквартирного дома. В случае отсутствия уполномоченного собственника акты подписываются любым собственником многоквартирного дома.

7.6. Предоставление Акта Представителю Собственников осуществляется:

- путем передачи лично Представителю Собственников;
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю Собственников заказным (или ценным) письмом по адресу нахождения имущества Представителя Собственников в данном Многоквартирном доме. Датой предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается дата отправки заказного письма.

7.7. Представитель Собственников в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента предоставления акта обязан 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.

7.8. В случае, если в установленный срок Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается принятым и подписанным в одностороннем порядке (ст. 753 ГК РФ).

7.9. При возникновении у Собственника необходимости в осмотре общего имущества, он извещает об этом Управляющую организацию, которая согласовывает с Собственником дату и время осмотра.

7.10. Доступ в помещения, для доступа в которые требуется специальное разрешение (являющиеся опасными для жизни и здоровья или оснащенные опасным оборудованием), не допускается. Для осмотра таких помещений собственник вправе указать, что именно необходимо отразить в акте осмотра, составленном лицами, имеющими такой доступ. Указанные лица могут быть привлечены к осмотру Собственниками.

7.11. 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, Собственники вправе требовать соответствующий перерасчет.

7.12. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.

7.13. Все акты, в том числе акты выявления ненадлежащего качества услуг и работ составляются и подписываются в порядке, установленном действующим законодательством. Акты, составленные с нарушением требований к их составлению, установленных действующим законодательством, не могут являться документами, подтверждающими отраженные в них факты.

7.14. Стоимость аварийных работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника (пользователя жилым помещением), поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником (пользователем жилым помещением). При отсутствии претензий у данного Собственника (пользователя жилым помещением) 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.

8. Предоставление доступа в Помещение

8.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителям 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;

– незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

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

8.3. 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 07 дней с момента направления ему уведомления.

8.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 10 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

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

8.6. 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.

9. Обработка персональных данных

9.1. 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 Собственника и является оператором персональных данных.

9.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью, доставкой Собственникам счетов на оплату и/или платежных документов;
- приемом таких 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;
- иными целями, связанными с исполнением Договора.

9.3. 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.

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

9.5. При обработке персональных данных собственников в целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника.

9.6. 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.

10. Ответственность Сторон Договора

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

10.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

– все последствия, возникшие по вине Собственника, аварийные и иные ситуации в Помещении Собственника;

– 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, 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 Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

10.3. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

10.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

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

10.6. Собственник, передавший Помещение по договору найма (аренды), несет солидарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

11. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

11.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

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

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

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

г) путем размещения сообщения в общедоступных местах многоквартирных домов, а именно на первых этажах многоквартирного дома и (или) на информационных стендах,

размещенных около подъездов многоквартирных домов. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

11.2. Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленными через 10 (десять) дней после даты отправки (размещения) соответствующего уведомления.

12. Порядок изменения и расторжения Договора

12.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Управляющая организация и/или собственники обязаны известить вторую Сторону об отказе от продления срока действия настоящего Договора по его окончании, не менее, чем за 30 дней до срока окончания действия Договора.

12.3. Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению в любое время, независимо от срока действия Договора.

12.4. Собственники помещений вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством, известив об этом Управляющую организацию не менее, чем за 2 календарных месяца.

12.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор по одному или нескольким из следующих оснований:

- суммарный размер задолженности всех Собственников помещений по услугам и работам, выполняемым и оказываемым по настоящему Договору, превышает суммарное начисление, выполненное всем Собственникам за 6 (Шесть) месяцев, предшествующих дате Уведомления об одностороннем расторжении;

- отсутствует утвержденный общим собранием Собственников помещений Перечень работ и услуг и соответствующий ему размер платы, согласованные с Управляющей организацией, в течение срока, превышающего полтора года (18 месяцев) с момента утверждения общим собранием предыдущего Перечня работ и услуг;

- Собственники помещений не приняли решение на общем собрании (или не приняли участия в данном собрании), инициированном Управляющей организацией, по вопросу утверждения Перечня работ и услуг и соответствующего ему размера платы в случае, когда существующий Перечень не включает в себя выполнения требуемых в доме работ.

12.6. В случае расторжения Договора Управляющей организацией в одностороннем порядке, она обязана известить об этом Собственников помещений не менее, чем за 2 календарных месяца до даты расторжения. Уведомление должно быть направлено одним из способов, предусмотренных настоящим Договором, и включать в себя указание на основания расторжения и дату расторжения.

12.7. Датой расторжения настоящего Договора является первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направления Собственниками уведомления о расторжении договора управления.

13. Обстоятельства непреодолимой силы

13.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых 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. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

13.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

13.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

14. Срок действия Договора

14.1. Настоящий Договор вступает в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия решения общим собранием собственников об утверждении его условий, или с даты внесения службой государственного жилищного надзора Иркутской области соответствующих сведений в реестр лицензий Иркутской области, которая является преимущественной.

14.2. Настоящий Договор заключен на 1 (один) год.

14.3. При отсутствии заявления одной из сторон об отказе от продления срока действия настоящего Договора не менее, чем за два месяца до даты его прекращения, Договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

15. Заключительные положения

15.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, утверждены решением общего собрания и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями обеих Сторон Договора.

15.2. Заключением настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с условиями настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

15.3. 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.

15.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственников, второй – для Управляющей организации.

15.5. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 – перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖилКом»
Адрес: 665832, Иркутская область, город
Ангарск, микрорайон 7а, дом 8, помещение 80
тел./факс (3955) 67-02-10

ИНН 3801125977 / КПП 380101001

р/с 40702810523090000908
Филиал «НОВОСИБИРСКИЙ»
АО «АЛЬФА-БАНК», г.Новосибирск
к/с 30101810600000000774, БИК 045004774

Директор



/Д.В. Горбеев /

Лицо, полномочное на подписание договора управления многоквартирным домом

Ф.И.О.: Шамонина Оксана Сергеевна

Реквизиты документа, удостоверяющего полномочия:

протокол № 1 от 20.04.2021

Шамонина О.С. / [Signature]