

договор управления многоквартирным домом
по адресу: НСО, г. Искитим, ул. Советская, д. 245/2

г. Искитим
Новосибирской области

« 22 » *сентября* 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ремонтно-строительная компания Восток», в лице Генерального директора, Добролюбского Максима Юрьевича, действующего на основании Устава, собственник помещений площадью 1 680,9 кв.м., находящихся в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Искитим, улица Советская, дом 245/2, именуемое в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

ООО «ЖЭУ-Центр», в лице Директора, Шестерниной Веры Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор управления МКД (далее - Договор) заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-5, 7-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.3. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников или законодательством.

1.4. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома, собственник помещения), если иное не установлено настоящим Договором.

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

1.6. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги, а также коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.7. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранения актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения.

1.8. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.9. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются по результатам осмотров общего имущества и пожеланий собственников помещений многоквартирного дома и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год, и могут быть изменены не ранее чем через 12 месяцев, до подписания предыдущего перечня.

1.10. Управляющая организация ежеквартально оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники предоставляют право управляющей организации принимать участие в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в

многоквартирном доме по договору с региональным оператором, а также предъявлять требования к качеству выполненных работ и оказанных услуг.

1.12 Под собственником в данном договоре понимаются юридические и физические лица, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, физические и юридические лица, зарегистрировавшие права собственности на помещение в данном многоквартирном доме.

1.13. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, включает принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

1.14. Границей эксплуатационной ответственности Собственника и Управляющей организации (граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственника) является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый от стояка вентиль в помещениях Собственника), а в случае его отсутствия – место врезки трубопровода в стояк; на системе центрального отопления – отсекающая арматура, а при ее отсутствии ввод трубопровода в стояк; на системе канализации – плоскость раструба тройника; на электросетях – болты входных контактов на электросчётчике; на строительных конструкциях – внутренние поверхности стен помещений Собственников, внутренние поверхности оконных заполнений и внутренние поверхности входных дверей в помещениях Собственника. Отсекающий вентиль на инженерных коммуникациях, балконы и балконные козырьки находятся в границе ответственности Собственника.

1.15 Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации, которая находится у Собственников многоквартирного дома и должна быть передана Управляющей организации не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

1.16. Управляющая организация – организация, уполномоченная на выполнение функций по управлению многоквартирным домом.

1.17. В состав работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту входят работы указанные в перечне работ и услуг, утвержденным директором управляющей организации и согласованным председателем совета многоквартирного дома.

1.18. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.19. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (формируемые по результатам осмотров общего имущества), не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений (совета МКД) приведены в Приложение № 5.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги (ресурсы) для содержания мест общего пользования Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на текущий ремонт общего имущества.

2.4. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, паспортные данные, СНИЛС, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору, не позднее, чем через тридцать дней со дня подписания настоящего договора, если иное не установлено общим собранием собственников помещений при условии предоставления в распоряжение Управляющей организации всей необходимой документации (технической, финансовой и пр.), и перевода денежных средств, необходимых для осуществления управления и обслуживания многоквартирного дома.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные настоящим Договором.

3.1.3. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.4. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

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

3.1.6. Выдавать копии финансового лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.7. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание в том числе по заявкам Собственников

3.1.8. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета или членам совета МКД, а при их отсутствии одному из собственников помещений), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при отсутствии уполномоченного лица разместить отчет на сайте управляющей организации либо в местах размещения объявлений для собственников многоквартирного дома. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма средств, накопленных для проведения текущего ремонта общего имущества, или оставшихся в связи с неисполнением обязательств.

3.1.9. Выдавать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.1.10. При определении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.1.11. Совершить мероприятия необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при письменном обращении собственников помещений, обладающих не менее 10% голосов от общего количества голосов в многоквартирном доме и принятии общим собранием собственников помещений решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом общего собрания.

3.1.12. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб граждан по вопросам исполнения обязательств по настоящему договору Управляющей организацией.

3.1.13. По решению собственников за вознаграждение производить сбор денежных средств и оплату от имени собственников вознаграждение председателю совета дома, а также всех связанных с этим обязательных налоговых отчислений и сборы в ПФР, ФСС. Вознаграждение оплачивается из фактически оплаченных жителями сумм путем зачисления их на расчетный счет, открытый на имя председателя совета дома, для оплаты жилищно-коммунальных услуг.

3.1.14. Управляющая организация обязана отчитываться о выплате вознаграждения председателю совета дома производить совместно с отчетом о выполненных работах и оказанных услугах за год, но не позднее 01.04. каждого года

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. 25% средств, полученных от использования общего имущества, используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.2. В период действия Договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства (отсутствие финансирования, климатические условия, необходимость проведения мониторинга, необходимость выполнения работ по устранению угрозы жизни и

здоровья Собственников помещений и др.) - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.3. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших на текущий ремонт общего имущества, либо путем начисления целевого сбора. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников, в данном случае осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.4. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, выполнять работы по текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от собственного имени, но за счет Собственников договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по текущему ремонту.

3.2.5. Требовать от Собственника оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором самостоятельно, либо путем передачи своих полномочий третьим лицам по отдельному договору.

3.2.6. Требовать допуска в помещение, в заранее согласованное с Собственником время, работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае неисполнения собственниками условий настоящего пункта требовать полного возмещения убытков нанесенных как Управляющей организации так и третьим лицам.

3.2.7. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и её производственных возможностей, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору

3.2.8. Осуществлять правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких проборов и сохранность пломб. В случае несоответствия данных предоставленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний проборов учета, в случае других несанкционированных действий Собственника, направленных на искажение показаний прибора учета производить перерасчет по установленным нормативам.

3.2.9. Произвести индексацию платы за содержание и ремонт общего имущества без согласия собственников помещений многоквартирного дома при наступлении следующих условий:

- изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;
- изменении налогового законодательства;
- изменении стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась не более 10%.

Если Собственники не согласны с индексацией, то они вправе предложить Управляющей организации уменьшить объем основных обязательств. Предложение Собственников предоставляется Управляющей организации в виде решения общего собрания.

3.2.10. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

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

3.2.12. 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.

3.2.13. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией на период выполнения работ и оказания услуг.

3.2.14. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг не осуществляется. Необеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.15. Готовить предложения Собственникам о проведении текущего ремонта общего имущества по результатам его осмотра.

3.2.17. Инициировать общее собрание собственников помещений для исполнения условий настоящего договора.

3.2.18. В случае нарушения Собственником п. 4.3.1., 4.3.18, 4.3.21 настоящего договора, производить перерасчет в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг» (Постановление Правительства РФ № 354).

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.1.2. Не принять письменный отчет Управляющей организации при наличии документов, подтверждающих факты неисполнения договорных обязательств.

4.1.3. В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

4.1.4. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

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

4.1.6. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) лично или по телефону, в личный кабинет или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период 21-25 числа текущего месяца, если иное не установлено решением общего собрания.

4.1.7. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

4.1.8. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактических объемов повреждений.

4.2. Собственник жилых помещений не вправе:

4.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющей технических паспортов и сертификатов соответствия и не отвечающие требованиям безопасности и санитарно – гигиеническим нормам без согласования с Управляющей организацией

4.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

4.2.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

4.2.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.2.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.2.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, а так же подрядных организаций, за исключением пунктов приема платежей.

4.2.7. Самостоятельно и без согласования с Управляющей организацией производить отключение многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

4.3. Собственники обязаны:

4.3.1. Своевременно предоставлять Управляющей организации копии документов, подтверждающие права пользования помещением в многоквартирном доме, сведения о смене собственника помещения, сведения о проживающих гражданах.

4.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их пользовании, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан.

4.3.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, установленные действующим жилищным законодательством РФ.

4.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности, а так же не загромождать балконы, и подвалы.

4.3.5. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить в сроки, установленные действующим законодательством и за свой счет его ремонт, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и оплачивать коммунальные услуги.

4.3.6. Содержать в надлежащем санитарном состоянии жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии,

осуществлять сброс снега с самовольно возведенных козырьков над балконами, соблюдать чистоту в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не производить слив воды из систем и приборов отопления.

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

4.2.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.3.9. Допускать в любые помещения дома в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.10. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом РФ.

4.3.11. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на контейнерных площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов дополнительно, либо осуществлять вывоз самостоятельно.

4.3.12. На период временного отсутствия перекрыть отсекающие вентиля на стояках горячего и холодного водоснабжения, отключить от сети бытовые электроприборы, а также назначить ответственного за сохранность квартиры, уведомив при этом Управляющую организацию письменно с указанием контактной информации ответственного лица.

4.3.13 Самостоятельно получать платежный документ в расчетно-кассовых центрах МУП "ГИТЦ" либо формировать его в личном кабинете.

4.3.14 Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

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

4.3.16 Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.3.17 Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.3.18 Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.3.19 Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации, указанные в уведомлении или предписании по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.3.20 При заключении договоров найма в период действия настоящего договора Собственник помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.3.21. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки, а также документ удостоверяющих личность, не позднее 5 календарных дней с момента получения правоустанавливающего документа на жилое помещения в многоквартирном доме.

4.3.22. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

4.3.23. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.3.24. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по тел. 2-43-61 .

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

4.3.26. Собственники помещений обязаны заключать договор на обращение с твердыми коммунальными отходами, договоры на оказание коммунальных услуг в сроки определенные действующим законодательством.

4.3.27. Собственники нежилых и помещений обязаны заключать договор на обращение с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором, и установить контейнер для сбора ТКО по согласованию с Управляющей организацией.

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

4.3.29. Самостоятельно осуществлять подготовку жилого помещения к зимней эксплуатации.

4.3.30. Предоставлять управляющей организации копии решений и протоколы общих собраний.

5. Цена и оплата по Договору

5.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, контрольное снятие показаний индивидуальных приборов учета.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации платы), а также с учетом поощрений для членов совета МКД, которое ежемесячно распределяется между Собственниками и предъявляется им к оплате в структуре ежемесячного платежа (при принятии такого решения на общем собрании собственников). При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества приведен в приложении № 3.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

5.4. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками, в соответствии с платежным документом, получаемым собственниками помещений самостоятельно в расчетно-кассовых центрах МУП "ГИТЦ", либо формируемых самостоятельно в личном кабинете

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, с учетом повышающего коэффициента и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг для содержания общего имущества:

Холодное водоснабжение.

Горячее водоснабжение.

Водоотведение.

Электроснабжение

5.6. Информацию об изменении оплаты, Собственники получают путем размещений объявлений об изменении платы за содержание и текущий ремонт на досках объявлений и входных дверях подъездов

5.7. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади помещения.

5.8. Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, тепловой энергии, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

5.9. Управляющая организация оставляет за собой право заключать договоры с третьими лицами на начисление и сбор платежей.

5.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки и цену проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

5.11. Оплата жилья и коммунальных услуг производится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем внесения наличных денежных средств в кассы МУП «ГИТЦ» либо иной другой

организации с которой у управляющей организации имеется договор на прием платежей, а также перечислением денежных средств на расчетный счет такой организации. Собственники имеют право самостоятельно производить оплату коммунальных услуг непосредственно на счета ресурсоснабжающих организаций с одновременным заключением договора с ресурсоснабжающей организацией.

5.12. Не использование Собственником принадлежащего ему помещения, не освобождает Собственника от платы за жилищные услуги по содержанию и текущему ремонту дома, а также за коммунальные услуги

5.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса без составления соответствующего акта.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.3. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.6. Собственники помещений несут 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.

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

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;
- в случае отсутствия доступа в квартиру для устранения аварийных ситуаций
- в случае если Управляющая организация исполняла решения общего собрания собственников жилья либо письменное поручение представителя собственников.
- за ухудшение технического состояния общего имущества многоквартирного дома, связанного с неисполнением Собственниками своих обязательств по настоящему договору или причинения ущерба третьим лицам.

6.8. В случае заключения договора с третьими лицами по техническому обслуживанию, ремонту и прочим работам и услугам по прямому поручению собственников, Управляющая организация не несет ответственности за вред причиненный собственникам помещений действиями или бездействием указанных третьих лиц, а так же не отвечает за вред, возникший в будущем в результате некачественно произведенных работ.

6.9. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в объемах оплачиваемых собственниками помещений в многоквартирном доме и освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы и неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса.

6.10. Управляющая организация не несет ответственности не исполнение либо ненадлежащее исполнение работ не профинансированных собственниками помещений многоквартирного дома, а также в случае недостаточного финансирования собственниками выполнения таких работ.

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или подписания его уполномоченным собственниками лицом, или платежом, или собственноручной подписью и вступает в силу с 01 января 2020 г. и действует до 31 декабря 2022 г.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении действия настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

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

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

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств должен осуществляться разумно и добросовестно и не нарушать права Управляющей организации. Добросовестность решения должна предусматривать одновременно принятие решения об оплате Управляющей организации фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

8.4.. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке По инициативе Управляющей организации:

- отказа Собственников на общем собрании в принятии решения об установлении платы согласно разделу 4 настоящего договора на новый календарный год;

- отказа Собственников от принятия решения на общем собрании о проведении текущего и/или капитального ремонта;

- отказа Собственников от принятия решения на общем собрании собственников по вопросам проведения работ связанных с исполнением предписаний уполномоченных органов власти.

- при условии когда управляющая компания не получает от собственников денежные средства на которое было вправе рассчитывать при заключении договора и добросовестном исполнении сторонами взятых на себя обязательств . При принятии решения Управляющей компанией о расторжении настоящего договора управления в одностороннем порядке, управляющая организация не менее чем за 30 календарных дней уведомляет собственников помещений о расторжении договора путем вывешивания уведомления о расторжении договора управления в общедоступном месте, а так же путем раскладки уведомлений о расторжении договора управления в почтовые ящики собственников помещений.

8.5. Договор считается расторгнутым, если Управляющая организация за один месяц до его окончания направило Собственникам уведомление о расторжении договора, путем размещения такого уведомления на досках объявлений многоквартирного дома, либо на входных дверях подъездов многоквартирного дома.

8.6. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг для содержания общего имущества многоквартирного дома с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

В случае расторжения договора ресурсоснабжения с целью предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией в порядке, предусмотренном п. 30 Постановления Правительства от 14 февраля 2012 г. N 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» договор управления в части предоставления коммунальных услуг прекращает свое действие.

8.7. Договор управления в части предоставления коммунальных услуг прекращает свое действие в случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

9. Прочие условия.

9.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем: подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.4. Отсутствие решения Собственников помещений о непринятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

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

9.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного собственниками лица (председателя совета многоквартирного дома), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

9.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

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

1. Приложение № 1. Протокол № _____ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «__» _____ г.
2. Приложение № 2. Перечень квартир, в многоквартирном доме по адресу: Новосибирская область, город Искитим, улица Советская, дом 245/2, принадлежащих Собственнику
3. Приложение № 3. Состав общего имущества многоквартирного дома
4. Приложение № 4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества.
5. Приложение № 5. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.
6. Приложение № 6. Границы эксплуатационной ответственности
7. Приложение №7 Сведения об уполномоченных лицах, ответственных за выполнение условий договора (выписки из приказов)

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Управляющая организация:

ООО «ЖЭУ- Центр»

633209, г.Искитим, ул. Комсомольская 15а

БИК 045004784, ОГРН 1085472000184

р/сч 40702810025130000271 ФБ

Новосибирский РФ АО "Россельхозбанк"

г. Новосибирск

к/сч 30101810700000000784

ИНН/КПП 5446008662/ 544601001

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик ремонтно-
строительная компания Восток» (ООО «СЗ РСК
Восток»)

Адрес: 630001, Новосибирская область, г.

Новосибирск, ул. Гипсовая, дом №3, оф. 11

ИНН/КПП 5446112487/540201001 расчетный счет

40702810001200000009 в АО «Банк Акцепт» г.

Новосибирск

БИК 045004815 кор.счѐт 30101810200000000815

В.А. Шестернина

М.Ю. Добролюбский

Перечень квартир, в многоквартирном доме по адресу: Новосибирская область, город Искитим, улица Советская, дом 245/2, принадлежащих Собственнику.

Собственнику принадлежат следующие квартиры, в многоквартирном доме по адресу: Новосибирская область, город Искитим, улица Советская, дом 245/3, по номерам:

2,3,5,8,11,12,13,14,16,18,20,24,32,34,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,7,68,70,71,72.

Собственник:
Ген. Директор
ООО «СЗ РСК Восток»

М.П.

___/М.Ю. Добролюбский/

Управляющая организа
Директор
ООО «ЖЭУ-Центр»

М.П.

___/В.А. Шестернина /

