



ООО «Экомир ЖБК-1»

**Договор
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Белгород, ул. Большетроицкая, д. 28А**

Договор
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Белгород, ул. Большетроицкая, д. 28А

г.Белгород

« ____ » _____ 2024 года

(Ф.И.О. гражданина, наименование юридического лица)

являющийся (-аяся, -еся) собственником жилого (или нежилого) помещения № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Белгород, ул. Большетроицкая, д. 28А** (далее – многоквартирный дом), на основании _____,

именуемый (-ая,-ое) в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Экомир ЖБК-1» (ООО «Экомир ЖБК-1)**, в лице директора Шарапова Олега Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном многоквартирном доме, а также предоставления дополнительных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в таком доме лицам, на основании норм гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на условиях решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (**Протокол № 1 от «08» декабря 2023г.**), согласованных с Управляющей организацией.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций в течение согласованного срока и в соответствии с заданием собственников помещений в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности

2.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня и периодичности работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится на основании решения общего собрания собственников помещений по согласованию с управляющей организацией в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2.3. Услуги и работы, не предусмотренные Приложением №1 настоящего Договора, выполняются на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с обеспечением финансирования собственниками услуг и работ в 100 % размере. Сметная стоимость дополнительных услуг и работ в обязательном порядке согласовывается с управляющей организацией.

2.4. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Уборка и содержание территории, прилегающей к многоквартирному дому, производится управляющей организацией в пределах границ сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка под многоквартирным домом на момент утверждения договора управления на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

Уборка и содержание территории пределами границ поставленного на кадастровый учет земельного участка под многоквартирным домом, а также в случае изменения (в сторону увеличения) границ земельного участка под многоквартирным домом, возможны при одновременном соблюдении следующих условий:

- включения данной территории в состав общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений;
- утверждения нового перечня работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома с новым размером платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, где будут учтены расходы на обслуживание и содержание дополнительной территории.

В случае, если границы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом не определены на основании данных государственного кадастрового учета, уборка и содержание придомовой территории осуществляется за счет собственников помещений многоквартирного дома в пределах границ, установленных договором управления, условия которого утверждены на общем собрании собственников помещений.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

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

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

3.1.3. Организовать прием граждан в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в том числе путём размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) в подъездах (холлах) Многоквартирного дома и (или) размещения информации одним из способов, указанных в п.9.1 Договора.

3.1.5. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа текущего месяца.

3.1.6. Обеспечивать доставку Собственнику платежных документов (квитанций) путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется предоставление услуг в рамках настоящего Договора, и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы, не позднее чем за 30 дней до такого изменения одним из способов: путем размещения соответствующей информации в платежном документе; на стендах в офисе Управляющей организации; на официальном сайте управляющей организации, а также на информационном стенде (стендах) в подъездах (холлах) Многоквартирного дома.

3.1.8. Ежегодно представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год в течение первого квартала года, следующего за отчетным, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и/или на официальном сайте управляющей организации.

3.1.9. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору по усмотрению Управляющей организации одним или несколькими способами, указанными в п.9.1 Договора.

3.1.10. С соблюдением требований, установленных законодательством о газоснабжении в Российской Федерации заключить со специализированной организацией, соответствующей требованиям, установленным Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением

Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. N 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования", газораспределительной организацией, осуществляющей транспортировку газа до места соединения сети газораспределения с газопроводом, входящим в состав внутридомового газового оборудования, договор по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку в размере 5000 (пять тысяч) рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.3. Оказывать не предусмотренные в составе перечней услуг и работ, утвержденных общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких услуг и работ осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется по усмотрению Управляющей организации одним из способов, указанных в п.9.1 Договора.

3.2.4. Требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая организация при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято;

- компенсацию расходов на восстановление или замену общего имущества, поврежденного в результате физического износа

- компенсацию расходов на восстановление или замену общего имущества, поврежденного в результате действий Собственников помещений или третьих лиц

3.2.5. Изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг в случае необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома при проведении управляющей организацией текущего, аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома, самостоятельно определять подрядчика, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей многоквартирного дома, технических и финансовых возможностей Управляющей организации, объема поступивших средств собственников.

3.2.6. Подписывать Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) у любого Собственника в случае, если в многоквартирном доме не выбран представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий представителя собственников

помещений в многоквартирном доме, а также при отсутствии представителя по иным объективным причинам.

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

3.2.8. Принимать меры для вскрытия помещения в аварийных ситуациях, с целью ликвидации аварийной ситуации, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника помещения, в присутствии других Собственников помещений в многоквартирном доме, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.9. Распоряжаться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме путем заключения договоров на размещение телекоммуникационного оборудования провайдеров (интернет, ТВ, телефонизация), на установку рекламных конструкций с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на услуги и работы по содержанию жилья, а также на иные цели, установленные Собственниками или Управляющей организацией, в том числе по актам вандализма, вреда по деликатным отношениям, когда установить виновное лицо не представляется возможным.

3.2.10. Представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома в суде по спорам об использовании общего имущества многоквартирного дома третьими лицами.

3.2.11. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в том числе услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственнику в соответствии с заявкой Собственника при условии их предварительной оплаты Собственником. Стоимость оказания (выполнения) дополнительных видов работ и услуг утверждается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Информация о стоимости дополнительных видов работ и услуг размещается на официальном сайте Управляющей организации.

3.2.12. Размещать информацию о сумме задолженности Собственника перед Управляющей организацией на информационных досках, размещенных у каждого подъезда, с указанием номера квартиры.

3.2.13. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и прочие услуги, оказываемые Управляющей организацией.

3.2.14. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, в том числе и в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое помещение работников и представителей управляющей организации (в т.ч. работников и представителей аварийных служб).

3.2.15. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.16. Производить информирование Собственников помещений в многоквартирном доме по всем вопросам, которые непосредственно касаются управления многоквартирным домом, одним или несколькими способами, указанными в п. 9.1 Договора, по усмотрению Управляющей организации.

3.2.17. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему на праве собственности помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

3.3.2. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, правила пользования газом в быту, правила пользования системой канализации, водоснабжения и водоотведения.

3.3.3. Вносить плату за содержание жилого помещения и прочие услуги, оказываемые Управляющей организацией, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.5. Немедленно сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества многоквартирного дома. В необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.6. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника, для выполнения аварийных работ.

3.3.8. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время суток.

3.3.9. При получении сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.

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

3.3.11. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением подтверждающих документов);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.3.12. Самостоятельно, от своего имени, с соблюдением требований, установленных законодательством о газоснабжении в Российской Федерации, заключить со специализированной организацией, соответствующей требованиям, установленным Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. N 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования", газораспределительной организацией, осуществляющей транспортировку газа до места соединения сети газораспределения с газопроводом, входящим в состав внутридомового газового оборудования, а также осуществляющей деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, договор по техническому обслуживанию и ремонту внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

3.3.13. Самостоятельно, от своего имени, заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в Белгородской области, и/или иными поставщиками коммунальных услуг.

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

3.3.15. При наличии индивидуальных приборов учета (общих, квартирных) коммунальных ресурсов, ежемесячно производить съем показаний в период, рекомендованный

ресурсоснабжающими организациями, и передавать показания индивидуальных приборов учета в ресурсоснабжающие организации.

3.3.16. Осуществлять поверку индивидуальных приборов учета самостоятельно в установленном порядке, за счет собственных средств. Приборы учёта должны быть опломбированы и приняты к коммерческому учёту.

3.3.17. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку помещений в нарушение установленного законом порядка;

б) не производить установку дополнительных дверей (тамбуров), кладовых помещений, перегородок в местах общего пользования;

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

г) не проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

д) не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в помещении, в том числе не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру конструкциями и (или) элементами отделки, по требованию Управляющей организации за свой счёт осуществить демонтаж таких конструкций и элементов отделки. Управляющая организация не несёт ответственности за повреждение имущества Собственника в случае отказа от предоставления свободного доступа к оборудованию для устранения и (или) предотвращения аварийной ситуации;

е) без согласования с контролирующими органами и управляющей организацией не производить смену цвета оконных блоков, замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем, антенн и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома;

ж) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

з) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении;

и) не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

к) не допускать без соответствующего согласования переустройство системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение диаметра стояков системы отопления, изменение материалов стояков и (или) отопительных приборов системы отопления);

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

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

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

о) не складировать свое имущество, строительные материалы, бытовые отходы на путях эвакуации, в местах общего пользования: на лестничных клетках (общих балконах), подвальных, чердачных помещениях; на детских игровых площадках, дворовой территории

п) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

р) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации (при их наличии);

При нарушении Собственником п.п. «а»-«р» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить

убытки, а при отказе в устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить понесенные убытки.

3.3.18. Возместить Управляющей организации в полном объеме стоимость выезда вызванной Собственником аварийной бригады в случае, если вызов аварийной бригады не был связан с аварийной ситуацией, а также штраф в размере стоимости выезда аварийной бригады.

3.3.19. Заблаговременно информировать Управляющую организацию о проведении общих собраний собственников помещений по вопросам управления многоквартирным домом и содержания общего имущества. Заверенная инициатором собрания повестка и сообщение о проведении собрания должны быть направлены Собственником в адрес Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт получения Управляющей организацией информации.

3.3.20. Своевременно, в соответствии с требованиями жилищного законодательства, направлять в Управляющую организацию протоколы общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.21. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое собрание собственников помещений в многоквартирном доме с рассмотрением на нем вопросов о размере платы за содержание жилого помещения с учетом предложений Управляющей организации.

3.4. Собственник вправе:

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

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

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

3.4.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку собственного помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2, 4.3., 4.4. настоящего Договора (в том числе стоимости КРСОИ), стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом.

4.3. В случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, неисполнении собственниками п.3.3.21 Договора, во второй и последующие годы действия договора размер платы подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен на все товары и услуги в Белгородской области по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (Белгородстат) за предшествующий год. При этом индексация применяется к последнему действующему размеру платы. Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома

Подписание дополнительного соглашения к Договору и принятие общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы, определяемом в вышеназванном порядке, не требуется.

Цена работ и услуг по Договору может быть изменена в случае обоснованного изменения тарифов и/или стоимости услуг, оказываемых Управляющей организации со стороны

специализированных организаций, выполняющих на основе договора подряда услуги монопольного характера.

Стороны признают, что на весь период действия настоящего Договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, установленных Договором, не является изменением условия Договора о размере платы, а представляет собой исполнение сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в Договор не требуется.

4.4. В случае, если размер платы за содержание жилого помещения, в том числе в результате его индексации, не обеспечивает содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, Управляющая организация организует проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, вносит на его рассмотрение обоснованное предложение по размеру платы за содержание жилого помещения. При отсутствии кворума (непринятии решения) на общем собрании собственников по вопросу установления размера платы на следующий год на основе предложений Управляющей организации, Управляющая организация вправе установить размер платы за управление и содержание, за исключением стоимости КРСОИ, на последующий год действия договора равным размеру платы за содержание жилого помещения, установленному органом местного самоуправления (в установленном ч.4 ст.158 случае для МКД соответствующей степени благоустройства). При этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома».

Измененный перечень работ на каждый последующий год действия договора доводится до собственников путем его размещения на сайте Управляющей организации в сети Интернет и, по усмотрению Управляющей организации, на информационных стендах в подъездах МКД.

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

4.6. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчетные периоды.

4.7. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.

4.8. Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме платы за коммунальные услуги производится по единому платежному документу, непосредственно ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в Белгородской области, и/или иным поставщикам коммунальных услуг.

4.9. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов, оказывающих Собственнику услуги по приёму и/или перечислению денежных средств, не может быть возложена на Управляющую организацию.

4.10. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

4.11. В случае принятия решения Собственниками об увеличении состава общего имущества многоквартирного дома, они обязаны также принять решение об увеличении платы по настоящему Договору в размере, позволяющем Управляющей организации обеспечить надлежащее содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

4.12. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете.

4.13. 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.

4.14. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном п.14 ст.155 ЖК РФ.

5. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ)ПО ДОГОВОРУ

5.1. Не позднее 20 (двадцати) рабочих дней по окончании отчетного периода управляющая организация предоставляет представителю собственников помещений в многоквартирном доме акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, отчетным периодом в настоящем Договоре признается квартал. Управляющая организация, по своему усмотрению и при наличии возможности, вправе выбрать меньший отчетный период- месяц.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в акте не указывается и представителем собственников не утверждается.

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

- путем передачи лично. При передаче управляющей организацией акта, на экземпляре акта, остающемся на хранении в управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра акта, а также ставится подпись представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления управляющей организацией акта заказным письмом по адресу нахождения помещения представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра заказными письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 10 (Десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.1, 5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис управляющей организации.

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

5.7. В случае, если в многоквартирном доме не выбран представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий представителя собственников помещений в многоквартирном доме, а также при отсутствии представителя по иным объективным причинам, составленный Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым собственником. Требования п.5.5 и п.5.6 настоящего договора в указанном случае не применяются.

5.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес управляющей организации, отражается в акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг), выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного акта представителем Собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

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

6. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА С СОВЕТОМ ДОМА

6.1. Если выбранный совет дома (далее – Совет) в Многоквартирном доме наделен полномочиями по принятию решений о текущем ремонте общего имущества, Управляющая организация представляет Совету предложение о проведении текущего ремонта (далее – Заявка) (по форме, установленной Управляющей организацией).

6.2. Заявка представляется одному из членов Совета:

- лично под роспись (с указанием даты получения, расшифровки подписи);
- ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения принадлежащего ему помещения в данном Многоквартирном доме, при этом датой предоставления заявки является дата передачи письма в почтовую службу;
- в его личный кабинет в ГИС ЖКХ.

6.3. Получивший заявку член Совета обязан уведомить об этом остальных членов Совета и согласовать с ними дату и время заседания Совета для рассмотрения заявки в течение 10 (десяти) дней с момента направления.

6.4. При непредставлении Советом Управляющей организации по истечении указанного срока письменных мотивированных возражений на заявку, работы по текущему ремонту считаются согласованными.

6.5. При согласовании Советом работ по текущему ремонту в объеме меньшем, чем указано в заявке, Управляющая организация не несёт ответственности за возможное причинение убытков собственникам помещений и иным лицам ввиду невыполнения видов и (или) объёмов работ, не согласованных по заявке.

6.6. В случае, если Совет дома отклонил заявку Управляющей организации, либо уклонился от ее рассмотрения, управляющая организация вправе применить п.3.2.4 настоящего Договора.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Контроль осуществляется путем:

- предоставления отчетности Управляющей организацией в порядке, установленном настоящим Договором;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в приемке работ и услуг, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

7.2. Управляющая организация предоставляет отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год в соответствии с п.3.1.8 настоящего Договора

В отчете указываются:

- Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Сумма начислений за отчетный период
- Оплачено собственниками помещений/нанимателями за период
- Сумма задолженности собственников помещений за отчетный период
- Доходы, полученные от использования общего имущества

7.3. Контроль со стороны Собственников за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору осуществляется без вмешательства в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

8. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ

8.1. Собственник обязан:

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

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

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

8.3. Уведомление о необходимости предоставления доступа может быть направлено одним или несколькими способами, предусмотренными п. 9.1 настоящего Договора.

8.4. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 (Десяти) дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 30 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 допуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

8.6. С момента составления акта об отсутствии допуска 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.

8.7. При наличии в помещении Собственника внутриквартирного газового оборудования и/или оборудования, входящего в состав внутридомового газового оборудования, собственник обязан обеспечить представителям специализированной организации/газораспределительной организации, осуществляющей транспортировку газа до места соединения сети газораспределения с газопроводом, входящим в состав внутридомового газового оборудования, доступ для выполнения в помещении необходимых работ по техническому обслуживанию внутридомового и/или внутриквартирного газового оборудования, расположенного в помещении Собственника. Доступ должен быть предоставлен Собственником в сроки, указанные в уведомлении о необходимости предоставления доступа для технического обслуживания и ремонта внутридомового/внутриквартирного газового оборудования.

9. ПОРЯДОК ДОСТАВКИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ УВЕДОМЛЕНИЙ СОБСТВЕННИКАМ (ПОТРЕБИТЕЛЯМ)

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

а) путем направления Собственнику (-ам) помещений (потребителям) заказного письма по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

б) по адресу электронной почты, указанному в Договоре управления при открытии Собственником(-ами) лицевого счета или в заявлении при непосредственном обращении (без последующего направления уведомления на бумажном носителе);

в) путем направления Собственнику (-ам) помещений (потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

г) посредством направления телеграммы Собственнику (-ам) помещений (потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;

д) путем вручения уведомления Собственнику (-ам) помещений (потребителям) под расписку;
е) путем размещения сообщения на информационном стенде (стендах) в подъездах (холлах) Многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;

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

з) путем направления СМС-сообщения или сообщения в мессенджерах по номеру телефона, указанному Собственником при открытии лицевого счета, в заявлении или в договоре управления;

и) иным способом, не запрещенным законодательством.

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

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

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

10. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

10.1. Собственники помещений в многоквартирном доме уведомляются о проведении очередного/внеочередного общего собрания одним из способов по усмотрению инициатора собрания, указанным в п.9.1 Договора. В случае, если инициатором общего собрания является Собственник/Собственники помещения в многоквартирном доме, инициатор обязан осуществить действия, указанные в п.3.3.19, 3.3.20 настоящего Договора.

10.2. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе любого Собственника помещения, либо Управляющей организации. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

10.3. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по условиям настоящего Договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

10.4. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В данном случае указанные собственники выступают в качестве инициаторов общего собрания. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несут Собственники помещений – инициаторы его созыва.

10.5. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено по усмотрению Управляющей организации одним из способов, указанных в п.9.1 настоящего Договора.

11. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

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

- регистрацией обращений, жалоб, заявлений граждан, сбора, систематизации, обработки и хранения информации о собственниках помещений, потребителях жилищно-коммунальных услугах;
- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей в судебном порядке;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

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

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения, ИНН, СНИЛС 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 Единый государственный реестр 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.

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

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

11.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу <http://ecomirgbk-1.ru/>

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

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

12.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности).

12.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

12.5. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или за счет дополнительно собранных с Собственников помещений денежных средств. В случае уклонения или отказа Собственников помещений от текущего или капитального ремонта общего имущества (в том числе восстановления или замены

элементов общего имущества, поврежденного в результате действий третьих лиц), Управляющая организация вправе применить п.3.2.4 настоящего Договора.

12.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием действия непреодолимой силы, возникшего после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

12.7. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации или собственники отказались предоставить доступ Управляющей организации для устранения аварийной ситуации, или уклонились от предоставления доступа.

12.8. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.

12.9. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

12.10. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения.

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

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

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора управления таким домом и действует в течение 2 (двух) лет с пролонгацией на тот же срок, если в порядке раздела 14 договора не заявлено о его изменении, прекращении или расторжении. Договор может автоматически продлеваться неограниченное количество раз.

13.2. После того, как сведения о многоквартирном доме исключены из реестра лицензий субъекта в связи с прекращением Договора по окончании срока его действия, Управляющая организация не вправе осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, в том числе, начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы, а также осуществлять иные услуги и (или) работы по Договору.

14. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

14.1. Заявление о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется стороной другой стороне не позднее одного месяца до истечения срока действия одним из способов, указанных в п.9.1 настоящего Договора.

14.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном п.9.1 настоящего Договора, предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в случае когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

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

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме (т.е. собственников, владеющих более 50% от общей площади жилых и нежилых помещений) возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается прекращенным по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

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

14.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Местом исполнения договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является МКД, расположенный по адресу: г.Белгород, ул. Большетроицкая, д. 28А

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

15.3. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации любым из способов, указанных в разделе 9 настоящего Договора.

15.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с разделом 11 настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

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

15.6. В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

15.7. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

15.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Перечень работ по многоквартирному дому

Приложение №2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 –Границы эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией. Границы придомовой территории

Приложение №4 – Заявление о согласии на обработку персональных данных.

16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»

ООО «Экомир-ЖБК-1»

Россия, 308013, г. Белгород,

ул. Коммунальная, д. 15, пом. 38

тел/факс (4722) 56-80-29

ОКПО 92882953, ОГРН 1123123000076

ИНН 3123294236, КПП 312301001

р/с 40702810007000008944

к/с 30101810100000000633,

БИК 041403633

в Белгородское отделение № 8592

ПАО Сбербанк в г. Белгороде

«Собственник»

**ФИО физического лица (или наименование
юридического лица):**

**Адрес места жительства (или юридический
адрес юридического лица):**

Дата рождения физического лица:

Место рождения физического лица:

Паспорт: _____

Выдан: _____

ИНН _____

СНИЛС _____

ОГРН юридического

лица _____

Тел.: _____

Эл.почта: _____

Директор _____ **О.Н. Шарапов** _____ / _____)

**Перечень работ по многоквартирному дому, расположенному по адресу:
г. Белгород, ул. Большетроицкая, д. 28А**

Наименование вида работы (услуги) или группы работ (услуг)	Периодичность / количественны й показатель работы (услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость/ сметная стоимость работы (услуги) за единицу	Цена работы (услуги), в рублях
1. I. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				58040.07 4,05 за 1 м ²
1.1. Поддерживающая уборка				54359.40 3,79 за 1 м ²
1.1.1 Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	209	раз за период	214.40	44809,6 3,12 за 1 м ²
1.1.2 Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	53	раз за период	169.96	9007,88 0,63 за 1 м ²
1.1.3 Влажная протирка почтовых ящиков	12	раз за период	45.16	541,92 0,04 за 1 м ²
1.2. Генеральная уборка				3680.67 0,26 за 1 м ²
1.2.1 Влажная протирка шкафов для электрощитков и слаботочных устройств	2	раз за период	31.77	63,54 0 за 1 м ²
1.2.2 Влажная протирка подоконников	3	раз за период	72.87	218,61 0,02 за 1 м ²
1.2.3 Влажная протирка дверей	2	раз за период	212.13	424,26 0,03 за 1 м ²
1.2.4 Влажная протирка плафонов	2	раз за период	129.70	259,4 0,02 за 1 м ²
1.2.5 Мытье лестничных площадок и маршей	2	раз за период	530.52	1061,04 0,07 за 1 м ²
1.2.6 Обметание пыли с потолков	2	раз за период	445.52	891,04 0,06 за 1 м ²
1.2.7 Мытье окон	2	раз за период	348.68	697,36 0,05 за 1 м ²
1.2.8 Влажная протирка перил	2	раз за период	32.71	65,42 0 за 1 м ²
2. Санитарная обработка мест общего пользования				6198.78 0,43 за 1 м ²
2.1 Дератизация	422,2	м ²	8,4	3546,48 0,25 за 1 м ²
2.2 Дезинсекция	421	м ²	6,3	2652,3

				0,19 за 1 м ²
3. II Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом				61242,15 4,27 за 1 м ²
3.1. холодный период				61242,15 4,27 за 1 м ²
3.1.1 Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см	24	раз за период	99.34	2384,16 0,17 за 1 м ²
3.1.2 Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	15	раз за период	370.30	5554,5 0,39 за 1 м ²
3.1.3 Посыпка территории противогололедными составами	18	раз за период	127.40	2293,2 0,16 за 1 м ²
3.1.4 Очистка территорий от снега и наледи при механизированной уборке	12	раз за период	630.00	7560 0,53 за 1 м ²
3.1.5 очистка территории от уплотненного снега	12	раз за период	791.83	9501,96 0,66 за 1 м ²
3.1.6 очистка урн от мусора	66	раз за период	48.17	3179,22 0,22 за 1 м ²
3.1.7. теплый период				30769,11 2,15 за 1 м ²
3.1.7.1 Подметание и уборка	132	раз за период	50.18	6623,76 0,46 за 1 м ²
3.1.7.2 очистка урн от мусора	132	раз за период	66.23	8742,36 0,61 за 1 м ²
3.1.7.3 промывка урн	3	раз за период	53.73	161,19 0,01 за 1 м ²
3.1.7.4 покос травы триммером	6	раз за период	2540.30	15241,8 1,06 за 1 м ²
4. Осмотры общего имущества				3671,35 0,26 за 1 м ²
4.1 Осмотр внутренней штукатурки	2	раз за период	267.26	534,52 0,04 за 1 м ²
4.2 Осмотр системы водоснабжения и водоотведения	2	раз за период	562.67	1125,34 0,08 за 1 м ²
4.3 Осмотр кровли	6	раз за период	229.75	1378,5 0,1 за 1 м ²
4.4 Осмотр линий электрических сетей	15	Лестничная площадка	42,2	632,99 0,04 за 1 м ²
5. Работы, выполняемые в целях содержания крыш и водосточных систем				13860,45 0,97 за 1 м ²
5.1 Очистка кровли от мусора	8	раз за период	493.03	3944,24 0,28 за 1 м ²
5.2 Очистка кровли от слежавшегося снега	6	раз за период	1349.69	8098,14 0,56 за 1 м ²
5.3 очистка козырьков от снега	3	раз за	85.39	256,17

		период		0,02 за 1 м ²
5.4 Осмотр, прочистка системы водоотведения, заделка стыков	2	раз за период	780,95	1561,9 0,11 за 1 м ²
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу				1421,35 0,10 за 1 м ²
6.1 Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях, замена ручек и шпингалетов, регулировка доводчиков	0,5	м ² остекления	2842,7	1421,35 0,1 за 1 м ²
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фундамента, подвала				2107,48 0,15 за 1 м ²
7.1 Восстановление приемков, входов в подвалы	0,5	м ²	1176,22	588,11 0,04 за 1 м ²
7.2 Частичное восстановление отмостки, заделка трещин	2	м	759,69	1519,37 0,11 за 1 м ²
8. Внешнее благоустройство				8245,10 0,58 за 1 м ²
8.1 Локальный ремонт тротуарной плитки	1	м ² покрытия	1489,06	1489,06 0,1 за 1 м ²
8.2 Ремонт и окраска скамеек, детского игрового и спортивного оборудования	2	м ²	2738,17	5476,34 0,38 за 1 м ²
8.3 Замена урн	1	Штука	884,72	884,72 0,06 за 1 м ²
8.4 Частичная окраска урн	1	м ² окрашиваемой поверхности	394,98	394,98 0,03 за 1 м ²
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				8058,54 0,56 за 1 м ²
9.1 Периодическая проверка вентканалов	5	раз за период	1505,28	7526,4 0,53 за 1 м ²
9.2 Техническое обслуживание ВРУ	3	шт	177,38	532,14 0,04 за 1 м ²
10. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения				9047,80 0,63 за 1 м ²
10.1 Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	3	1 пролет	193,81	581,43 0,04 за 1 м ²
10.2 Ревизия вентилей в местах общего пользования	3	шт	351,82	1055,47 0,07 за 1 м ²
10.3 Техническое обслуживание и ремонт ВДГО	1	м	7410,9	7410,9 0,52 за 1 м ²

11. Аварийное обслуживание				6477,12 0,45 за 1 м ²
11.1 Аварийно-диспетчерское обслуживание	12	раз за период	539,76	6477,12 0,45 за 1 м ²
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио - и телекоммуникационного оборудования				2251,83 0,16 за 1 м ²
12.1 ремонт электрощитов	15	м	61,98	929,74 0,07 за 1 м ²
12.2 Замена перегоревшей лампы в местах общего пользования	2	раз за период	304,70	609,4 0,04 за 1 м ²
12.3 электроизмерения	18	Лестничная площадка	39,59	712,69 0,05 за 1 м ²
13. Текущий ремонт				14542,50 1,01 за 1 м ²
13.1 Текущий ремонт	1	м ²	14542,5	14542,5 1,01 за 1 м ²
14. Затраты по управлению домом				73507,44 5,12 за 1 м ²
14.1 Услуга управления	366	раз за период	200,84	73507,44 5,12 за 1 м ²
Итого				268671,96 18,73 за 1 м ²

«Управляющая организация»
ООО «Экомир-ЖБК-1»

Директор _____ **О.Н. Шарапов**

«Собственник»

_____ (_____)
(подпись) (ФИО)

Состав общего имущества МКД по адресу: г. Белгород, ул. Большетроицкая, д. 28А

1. Адрес многоквартирного дома ул. Большетроицкая, 28А ;
2. Серия, тип постройки многоквартирный ;
3. Год постройки 2019 ;
4. Этажность 6 ;
5. Количество квартир 29 ;
6. Общая площадь многоквартирного дома (с лоджиями, балконами, коридорами и лестн. клетками) 1647,8 м² ;
7. Общая площадь жилых помещений 1119,5 м² ;
8. Общая площадь нежилых помещений 0 м² ;
9. Степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
10. Год последнего комплексного капитального ремонта - ;
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома* 2058,73 м² ;

Наименование элемента общего имущества	Параметры
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	
Места общего пользования	Площадь <u>64,4</u> м ²
Лестничные клетки	Площадь <u>76,6</u> м ²
Технические подвалы	Площадь <u>421,0</u> м ² Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. <u>Электрические сети;</u> 2. <u>Сети холодного водоснабжения;</u> 3. <u>Канализационные сети;</u> 4. <u>Сети Интернет связи;</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>Водомерный узел.</u>
Кровля	Вид кровли <u>двускатная</u> (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли <u>металлочерепица</u> Площадь кровли <u>280,0</u> м ²
Вентиляционные каналы	Количество <u>60</u> шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов <u>6</u> шт. Количество водосточных труб <u>6</u> шт. <u>108</u> м
Светильники в местах общего пользования	Количество <u>30</u> шт.
Электрощитки	Количество <u>5</u> шт. ВРУ- <u>1</u> шт.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø <u> </u> мм <u>193</u> м внутренний 2. Ø <u> </u> мм <u>10</u> м наземный
Задвижки, вентили, краны на системах	Количество: - задвижек <u>24</u> шт. – кранов и вентилей <u> </u>

газоснабжения	шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø <u>20</u> мм <u>108</u> м 2. Ø <u>25</u> мм <u>65</u> м 3. Ø <u>32</u> мм <u>25</u> м 4. Ø <u>40</u> мм <u>12</u> м 5. Ø <u>63</u> мм <u>8</u> м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек <u>2</u> шт. ; - кранов и вентилей <u>47</u> шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета: <u>Меркурий № 46461659</u>
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. ПП Ø <u>50</u> мм <u>15</u> м 2. ПП Ø <u>110</u> мм <u>168</u> м
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*	
Общая площадь	Земельного участка <u>2058,73</u> м ² в том числе: - застройка <u>280,0</u> м ² - асфальт <u>359,64</u> м ² - грунт <u>657,5</u> м ² - газон <u>761,59</u> м ²

* - Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

«Управляющая организация»
ООО «Экомир-ЖБК-1»

«Собственник»

Директор _____ **О.Н. Шарапов**

_____ (_____)
(подпись) (ФИО)

**Границы эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и
Управляющей организацией:**

Разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и помещением Собственника является:

1. Граница по системе холодного водоснабжения - первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Эксплуатационную ответственность за внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении, несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы ответвления от трубопроводов и первое отключающее устройство несет Управляющая организация. При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом.

2. Граница по системе канализации - место присоединения сантехнического прибора и (или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка. Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации, обслуживающей более одного помещения в МКД, включая состояние тройников.

3. Граница по системе электроснабжения - Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета оборудования ввода, до его первых соединительных клемм. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

4. Граница по системе газоснабжения – первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов. Эксплуатационную ответственность за внутриквартирные трубопроводы, запорную арматуру в помещении, несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы ответвления от трубопроводов и первое отключающее устройство несет Управляющая организация.

«Управляющая организация»
ООО «Экомир-ЖБК-1»

Директор _____ **О.Н. Шарапов**

«Собственник»

(подпись) (ФИО)

Границы придомовой территории



«Управляющая организация»
ООО «Экомир-ЖБК-1»

Директор _____ О.Н. Шарпов

«Собственник»

_____ (подпись) (_____) (ФИО)

ЗАЯВЛЕНИЕ
о согласии на обработку персональных данных

Я, _____ нижеподписавшийся _____ (далее - Субъект), _____ года рождения, в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 26.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, своей волей и в своем интересе настоящим даю свое согласие **ООО «Экомир-ЖБК-1»** (далее - Оператор) на обработку моих персональных данных, к которым относятся: - анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения, ИНН, СНИЛС, номер телефона, электронная почта и др.);- паспортные данные;- адрес регистрации;- адрес места жительства;- семейное положение;- сведения о регистрации права собственности в Единый государственный реестр 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, за техобслуживание (в т.ч. и размер задолженности);- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

Персональные данные обрабатываются Оператором в целях исполнения договорных и иных гражданско-правовых отношений при осуществлении Управляющей организацией хозяйственной деятельности, повышения оперативности и качества обслуживания Субъекта, в том числе исполнения Управляющей организацией обязательств по договору, включающих в себя функции, связанные с:— регистрацией обращений, жалоб, заявлений граждан, сбора, систематизации, обработки и хранения информации о собственниках помещений, потребителях жилищно-коммунальных услугах; - расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по договору управления;- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;- иные цели, связанные с исполнением договора, одной из сторон которого является Субъект.

Настоящее согласие субъекта на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора, а также срока исковой давности с момента расторжения Договора и иными требованиями законодательства РФ. По истечении сроков хранения таких документов они подлежат уничтожению.

Я оставляю за собой право отозвать в любой момент согласие посредством составления соответствующего письменного документа, который может быть направлен мной Оператору по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу: Оператора, либо вручен лично под расписку представителю Оператора.

Подтверждаю, что ознакомлен (а) с Положением оператора об обработке персональных данных, а также нормами Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных мне разъяснены. Оператор гарантирует, что обработка моих личных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

Права и обязанности в области защиты персональных данных мне разъяснены и понятны.

_____/_____/_____ «____» _____ 202__ г.