

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 531/293

г. Челябинск

«07» декабря 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мой дом Урал», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Иванова Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Челябинск, проспект Победы, д. 293 именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Челябинск, проспект Победы, д. 293, а также предоставления коммунальных услуг заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор, Договор управления) о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор является договором со множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия, одинаковые для всех Собственников жилых и нежилых помещений в доме, и заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме от 07 декабря 2023 г. № 01/293/23

1.2. В отношениях с Ресурсоснабжающими и специализированными организациями Управляющая организация действует в интересах и за счет Собственников.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством, с учетом особенностей, указанных в Приложении №1 к настоящему Договору. Стороны договорились, что включение имущества в состав общего имущества собственников помещений в доме, обслуживаемого по настоящему Договору, осуществляется на основании решения общего собрания собственников по согласованию с Управляющей организацией.

1.4. Настоящим Договором устанавливаются Правила пользования помещениями в доме, обязательные для исполнения всеми собственниками и иными пользователями помещений, которые указаны в Приложении №3 к Договору. Все условия настоящего Договора о плате за содержание жилого помещения распространяются в равной мере на собственников и иных пользователей нежилых помещений, если иное прямо не предусмотрено законодательством или Договором.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников, в течение срока действия Договора обязуется за установленную плату оказывать услуги по управлению домом, оказывать услуги и (или) выполнять определенные действия по содержанию и ремонту общего имущества в доме, с учетом технического состояния и в пределах денежных средств, полученных Управляющей организацией от Собственников, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень услуг по управлению домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 2 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Внесение изменений в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией. В случае если изменение состава общего имущества и (или) изменение перечня, объема и (или) периодичности оказания услуг влечет за собой дополнительные расходы для Управляющей организации, то Собственники и Управляющая организация должны согласовать соответствующее увеличение установленной по Договору платы за содержание жилого помещения.

2.3. Если иное решение не принято общим собранием собственников помещений в доме, Управляющая организация оказывает следующие коммунальные услуги в зависимости от степени благоустройства дома:

- ✓ холодное водоснабжение;
- ✓ горячее водоснабжение;
- ✓ водоотведение;
- ✓ электроснабжение;
- ✓ отопление (теплоснабжение);

✓ услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ, оказание коммунальных услуг собственникам осуществляется с учетом норм действующего законодательства. Внесение изменений в условия настоящего Договора в указанных случаях не требуется.

2.4. В случае выполнения Управляющей организацией по предписанию органов государственного и(или) муниципального контроля (надзора) работ по текущему ремонту или работ капитального характера, не согласованных в установленном настоящим Договором и действующим законодательством порядке, а также оказания услуг вследствие обстоятельств, которые Управляющая организация не могла предвидеть при обеспечении должной осмотрительности и разумности, Управляющая организация вправе требовать от Собственников возмещения понесенных убытков и дополнительных расходов путем выставления соответствующего платежного документа или посредством создания резервного фонда (в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников и внесения изменений в настоящий Договор).

Управляющая организация вправе осуществлять иную деятельность, направленную на обеспечение комфортного и безопасного проживания в доме, по индивидуальным заявкам собственников (потребителей) за отдельную плату, в частности:

- 1) выполнение по договору с собственником помещения ремонта имущества собственника, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме. В этом случае УК имеет право привлечь к выполнению работ иные организации, оказывающие данные услуги;
- 2) перекрытие стояков и слив воды или теплоносителя из них на время выполнения ремонтных работ собственником или иным пользователем помещения в многоквартирном доме, последующее наполнение их с пуском системы;
- 3) снятие и передача показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета, их ремонт и техническое обслуживание;
- 4) иные услуги и работы по согласованию между Управляющей организацией и собственниками помещений.

Стоимость указанных в настоящем пункте Договора услуг устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением сторонних исполнителей, имеющих необходимые навыки и оборудование, оказывать услуги по Договору управления в соответствии с условиями настоящего Договора, предоставлять коммунальные услуги (если иное решение не будет принято общим собранием собственников).

3.1.2. Представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, в части оказания услуг по Договору управления.

3.1.3. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора путем размещения его в ГИС ЖКХ или на информационных стендах в подъездах домов, по месту нахождения Управляющей организации в сроки, установленные действующим законодательством. Если собственники помещений не направят в адрес Управляющей организации письменные мотивированные возражения в течение 30 дней с даты размещения его отчета о выполнении Договора в ГИС ЖКХ, то отчет считается принятым Собственниками без возражений.

3.1.4. Осуществлять:

- а) прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных действующим законодательством, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости), за исключением случаев непередачи технической документации организацией, ранее управлявшей многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;
- б) сбор, обновление (при проведении годового общего собрания собственников) и хранение информации о Собственниках и иных пользователях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
- в) подготовку предложений по вопросам услуг по Договору управления для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе разработку, с учетом

минимального перечня услуг по Договору управления, годового плана оказания услуг по Договору управления в многоквартирном доме.

3.1.5. Обеспечить расчеты с Собственниками за услуги, выполняемые по настоящему Договору, в том числе:

- начисление платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- предоставление Собственникам платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным, собственными силами или силами привлеченной сторонней организации. Доставка платежных документов Собственникам осуществляется посредством их опускания в почтовые ящики и (или) в электронном виде по заявлению Собственника или нанимателя помещения;
- перерасчет начисленной платы за оказание услуг по Договору управления, за коммунальные услуги (при их оказании), в случаях, предусмотренных действующим законодательством, включая случаи оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;
- по факту обращения осуществлять консультирование Собственников и иных потребителей по вопросам начисления платы, сверку расчетов, выдачу справок о произведенных начислениях и оплатах, имеющихся задолженностях, начисленных пенях;
- осуществлять претензионно-исковую работу в целях обеспечения оплаты Собственниками и иными потребителями задолженностей по настоящему Договору.

3.1.6. Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за поставленные в целях предоставления коммунальных услуг и потребляемые при использовании и содержании общего имущества в доме коммунальные ресурсы.

3.1.7. Обеспечить готовность внутридомовых инженерных систем к предоставлению Собственникам коммунальных услуг надлежащего качества и в объеме, необходимом для использования помещений в соответствии с их назначением, обеспечения комфортных и безопасных условий проживания и нахождения в них.

3.1.8. Информирование Собственников в течение одних суток со дня обнаружения неполадок во внутридомовых инженерных системах, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг. Информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва. Информирование осуществляется путем размещения сообщений на информационных стендах в подъездах дома. Также информирование может осуществляться иными способами, в т.ч. с использованием мобильного приложения, смс-уведомления, уведомления посредством электронной почты, на сайте Управляющей организации, с использованием ГИС ЖКХ.

3.1.9. Проводить проверки состояния общеквартирных и (или) индивидуальных приборов учета, достоверности предоставляемых сведений о показаниях таких приборов учета в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.1.10. Осуществлять прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, полученных в письменном виде, по телефону Управляющей организации или иной уполномоченной организации, посредством обращения через ГИС ЖКХ, посредством электронной почты.

3.1.11. Организовать личный прием собственников помещений и иных потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

3.1.12. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с третьими лицами, осуществляющими деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. В случае возникновения аварийной ситуации приостановить подачу коммунального ресурса до устранения аварийной службой причин возникновения аварии.

3.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и иными правовыми актами.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от технического состояния общего имущества и объема поступивших средств Собственников.

3.2.2. Требовать от Собственников помещений и иных пользователей помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказанные услуги по Договору

управления, а в случаях, установленных законами и Договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней), возмещения убытков.

3.2.3. Требовать от Собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме выполнения Правил пользования помещениями в доме, установленных настоящим Договором, требований жилищного, пожарного, санитарно-эпидемиологического законодательства, строительных норм и правил, выдавать в случае их нарушения предписания об устранении выявленных нарушений.

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. Включать в платежные документы на оплату содержания жилого помещения и коммунальных услуг отдельными строками плату за оказанные Собственникам иные услуги по Договору управления, а также иную плату, установленную решением общих собраний собственников.

3.2.6. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников или невозможности связаться с Собственниками в целях предотвращения причинения вреда жизни, здоровью и (или) имуществу граждан и организаций в присутствии представителя правоохранительных органов получить доступ в помещение Собственника с обязательным составлением акта, принятием мер по обеспечению сохранности имущества Собственников и иных пользователей помещения в многоквартирном доме.

3.2.7. Самостоятельно определять исполнителей услуг для выполнения работ и оказания услуг по Договору управления и заключать с ними договоры, принимать результаты оказанных по договорам услуг.

3.2.8. В соответствии с ч.12 ст.162 Жилищного кодекса РФ оставлять в своем распоряжении экономию, если по результатам исполнения Договора управления в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о выполнении Договора управления фактические расходы организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии, что полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг по Договору управления.

3.2.9. В случае самовольного (в отсутствие решения общего собрания собственников помещений) переустройства и (или) перепланировки мест общего пользования собственниками помещений, выдать уведомления всем собственникам помещений смежных этажей о необходимости приведения мест общего пользования в первоначальный вид. Если в установленный в уведомлении срок требование не будет выполнено, самостоятельно или путем привлечения третьих лиц осуществить монтаж (демонтаж) конструкций, установленных в ходе самовольного переустройства и (или) перепланировки, в целях приведения мест общего пользования многоквартирного дома к проектному состоянию (при наличии возможности).

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Участвовать в расходах на содержание помещений в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения и иных услуг, определенных в соответствии с настоящим Договором и решениями общих собраний собственников.

3.3.2. Своевременно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, и полностью вносить плату за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги. При внесении платы за оказанные по настоящему Договору услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, оплачивать пени, начисленные Управляющей организацией в соответствии с жилищным законодательством.

3.3.3. Поддерживать жилые и нежилые помещения в надлежащем состоянии, не допуская их бесхозяйственного использования, соблюдать права и законные интересы других Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, Правила пользования помещениями в доме, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, требования пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического и жилищного законодательства, строительные нормы и правила, а также нести ответственность за соблюдение этих правил и обязательных требований лицами, проживающими в помещении.

3.3.4. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, зарегистрированных и фактически проживающих в жилом(ых) помещении(ях);
- об изменении Собственников и пользователей помещений. Сообщать Управляющей организации о смене собственников, фамилию, имя и отчество (для физических лиц), наименование и ОГРН (для юридических лиц) нового собственника, пользователя и дату изменений в праве собственности, праве пользования на помещение. Представлять Управляющей организации документы, подтверждающие изменение собственника или пользователя;
- контактные данные (номер телефона, адрес e-mail).
- об изменении площади и/или конфигурации помещения, в связи с его перепланировкой и/или переустройством.

3.3.6. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для экстренной связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в его отсутствие.

3.3.7. Обеспечить оснащение жилых и нежилых помещений многоквартирного дома приборами учета потребляемых коммунальных ресурсов. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета и их передачу Управляющей организации и (или) ресурсоснабжающей организации (в случае принятия собственниками решения в соответствии с пп. 4.4 п. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ) способами, указанными на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в платежных документах или, в случае принятия собственниками решения в соответствии с пп. 4.4 п. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ, в порядке, определенном в договоре с ресурсоснабжающей организацией.

3.3.8. Складируют твердые коммунальные отходы в специально установленных местах. Не производить складирование строительного мусора, образующегося при производстве ремонтных работ в помещениях Собственников, в местах общего пользования и контейнерной площадке дома, обеспечить его вывоз за свой счет для последующего размещения (утилизации). Управляющая организация вправе предъявить требование о вывозе, о возмещении понесенных расходов и компенсации иных убытков, понесенных ею в результате неисполнения Собственником или иным пользователем помещения в многоквартирном доме данной обязанности.

3.3.9. Не допускать размещение личных вещей в местах общего пользования, на путях эвакуации. В случае выявления нарушения, Управляющая организация вправе принять меры к освобождению путей эвакуации, эвакуационных выходов, переходов между секциями и мест выхода на наружные эвакуационные лестницы, кровлю от мебели, оборудования и других размещенных предметов. В данном случае Собственник возмещает Управляющей компании убытки на проведение данных мероприятий.

3.3.10. Обеспечивать доступ представителям Управляющей организации в помещения Собственников для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества, находящегося в помещениях Собственников, для проверки состояния и достоверности показаний общеквартирных и (или) индивидуальных приборов учета, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованные с Управляющей организацией дату и время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.11. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправностей и дефектов общего имущества в доме, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению требований к комфортному и безопасному проживанию, а также следствием которых может явиться причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу граждан и организаций.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, настоящим Договором, в том числе на своевременное устранение аварий и неисправностей в пределах границ ответственности Сторон.

3.4.2. На участие в управлении многоквартирным домом, в том числе посредством избрания в Совет многоквартирного дома, участия в общих собраниях собственников помещений в доме.

3.4.3. На полную и достоверную информацию о своих правах по получению услуг по настоящему Договору, а также обязанностях Собственника помещения по настоящему Договору.

3.4.4. На возмещение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу, убытков, причиненных в результате нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

3.4.5. На обращение с жалобой на действия или бездействие Управляющей организации в государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики, а также на

обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации отчета о выполнении Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

4.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения обязательств по настоящему Договору осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме или лицом, уполномоченным Общим собранием собственников путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг, а также другой информации о деятельности Управляющей организации, связанной с исполнением настоящего Договора;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений, связанных с управлением многоквартирным домом;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с п. 4.2.-4.4. Договора;

- инициирования созыва Общего собрания собственников по вопросу рассмотрения результатов деятельности Управляющей организации.

4.2. В случаях нарушения качества услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для перерасчета ежемесячного размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме Собственнику, инициировавшему проверку качества услуг.

4.3. Жалобы, претензии, требования по составлению Актов могут быть направлены Собственником или лицом, уполномоченным Общим собранием собственников на осуществление контроля за деятельностью Управляющей организации, в течение 30 дней со дня неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору.

5 ЦЕНА ДОГОВОРА И ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1 Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в соответствии с действующим законодательством.

5.2 Плата за содержание жилого помещения включает в себя стоимость услуг по управлению многоквартирным домом, стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер стоимости услуг по управлению многоквартирным домом составляет 10% от общего размера платы за содержание жилого помещения.

5.3 Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме равен размеру платы, утвержденного органом местного самоуправления г. Челябинска, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Если по истечении года орган местного самоуправления г. Челябинск не принял решение об изменении размера платы за жилое помещение, то установленный размер платы за жилое помещение подлежит индексации на последний имеющийся индекс потребительских цен в Российской Федерации на все товары и услуги на декабрь отчетного года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством. Индексация размера платы производится раз в год, с 01 января следующего года.

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается дополнительно в соответствии с условиями действующего законодательства.

Коммунальными ресурсами, потребляемыми при использовании и содержании общего имущества в доме, являются (в зависимости от благоустройства дома):

- ✓ холодная вода;
- ✓ горячая вода;
- ✓ сточные воды;
- ✓ тепловая энергия на нужды горячего водоснабжения;
- ✓ электрическая энергия.

Собственниками утвержден размер расходов в составе платы за содержание помещения в на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (в соответствии с частью 9.2. статьи 156 ЖК РФ), объем коммунальной услуги предоставленной на общедомовые нужды (для целей содержания общего имущества дома) в случае превышения над нормативами потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в доме распределяется в размере превышения между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в доме.

5.4 Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за:

- ✓ холодное водоснабжение;
- ✓ горячее водоснабжение;
- ✓ водоотведение;
- ✓ электроснабжение;
- ✓ отопление (теплоснабжение);
- ✓ услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Указанная плата за коммунальные услуги начисляется только по тем коммунальным услугам, по которым Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги определяется с применением тарифов, установленных в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных общеквартирными и (или) индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета – определяется с учетом объема фактического потребления коммунальных услуг в порядке, определяемом действующим законодательством. При отсутствии общеквартирных и (или) индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

5.5 Собственники вправе в любое время на общем собрании принять решение об изменении размера платы за содержание жилого помещения. При принятии решения Собственники обязаны учитывать предложение Управляющей организации об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

В случае проведения общего собрания собственников по вопросу утверждения размера платы за содержание жилого помещения инициатор собрания обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты начала проведения общего собрания и предложить ей представить свои предложения по размеру платы и ее обоснованию.

5.6 Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата. Соответствующее уведомление может быть размещено одним или несколькими из следующих способов: на платежных документах, на информационных стендах в подъездах дома, на сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

5.7 Внесение Собственниками и иными пользователями помещений в многоквартирном доме платы за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги по настоящему Договору осуществляется на основании платежного документа в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы предоставляются Собственникам и иным пользователям помещений в многоквартирном доме через почтовые ящики и, в случаях и порядке установленных законодательством и настоящим Договором, в электронном виде посредством размещения в ГИС ЖКХ или иным способом, предусмотренным Договором.

5.8 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.9 При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика гражданина может взиматься комиссионное вознаграждение. Внесение платы в кассу или через платежный терминал Управляющей организации или её платежному агенту осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.

5.10 Собственникам (иным владельцам в установленных законом или Договором случаях) нежилых помещений (кроме машино-мест) предъявляется счет на оплату (универсальный платежный документ), на электронную почту с последующим направлением подлинников таких документов по

почтовому адресу указанных плательщиков, если иное не предусмотрено отдельным соглашением между Собственником (владельцем) и Управляющей организацией.

5.11 В случае неисполнения собственниками и пользователями помещений (законными владельцами или пользователями помещений, не являющимися собственниками) обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения или коммунальные услуги дееспособные и ограниченные судом в дееспособности пользователи помещений несут солидарную с собственником ответственность по оплате содержания жилого помещения и коммунальных услуг.

5.12 Управляющая организация вправе самостоятельно перераспределять денежные средства, поступившие в рамках платы за содержания жилого помещения на услуги (работы), оказываемые по настоящему Договору.

6 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, а также причиненный ущерб, Стороны несут ответственность в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2 Собственники и иные потребители несут ответственность за надлежащее исполнение своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за оказанные услуги по Договору управления;

б) за надлежащее содержание занимаемого помещения и находящегося в нем инженерного оборудования, а также за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома;

в) ущерб, причиненный имуществу Управляющей организации, вред причиненный сотрудникам управляющей и подрядных организаций, общему имуществу многоквартирного дома или имуществу иных лиц, вследствие ненадлежащей эксплуатации конструктивных элементов и оборудования, расположенных внутри помещения, вследствие действий (бездействия), халатности, в результате ненадлежащего содержания занимаемого помещения и находящегося в нем инженерного оборудования, общего имущества многоквартирного дома, в результате не обеспечения допуска в занимаемое помещение лиц, имеющих право проводить осмотры общего имущества, проведения необходимых профилактических и ремонтных работ, а также несвоевременное сообщение о дефектах и повреждениях общего имущества, повлекших за собой возникновение аварийной ситуации.

6.3 При нарушении Собственником п. 17 Правил пользования помещениями в доме, Собственник в полном объеме обязуется возместить убытки Управляющей организации и лицам, которым причинен ущерб. При наличии нескольких совершеннолетних дееспособных собственников указанные лица несут солидарную ответственность по возмещению указанных убытков.

6.4 Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых на себя обязательств. Ответственность Управляющей организации наступает за неисполнение или не надлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

6.5 Управляющая организация не несет ответственности за материальный ущерб, нанесенный аварийными ситуациями, возникшими в результате:

- изношенности и неисправности конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем и оборудования, если для их устранения требуется проведение капитального ремонта и их устранение посредством текущего ремонта в полном объеме невозможно или нецелесообразно по экономическим и (или) техническим причинам;

- действий (бездействий) Собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме, приведших к причинению вреда;

- использования Собственниками общего имущества и принадлежащих им помещений не по назначению, с нарушением требований действующего законодательства, Правил пользования помещениями в доме, установленных настоящим Договором;

- невыполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших в результате противоправных действий третьих лиц (вандализм, поджог, кража, причинение вреда и пр.).

6.6 Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие нарушения Собственниками, нанимателями и иными пользователями помещений в многоквартирном доме установленных правил пользования и

содержания жилых и нежилых помещений, а равно неприятия разумных мер безопасности, защите и сохранению своего и чужого имущества.

6.7 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам:

-если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

-если невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера.

-если невыполнение обязательств явилось следствием противоправных действий (бездействий) третьих лиц.

7 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1 Затраты, связанные с оказанием Управляющей организацией услуг, не предусмотренных настоящим Договором, оплачиваются Собственниками дополнительно.

7.2 Обязательства Управляющей организации не распространяются на недостатки многоквартирного дома, связанные с его естественным (физическим) износом. Естественный (физический) износ дома – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств здания из-за воздействия человека и внешней среды, а именно утрата прочности, устойчивости и надёжности конструктивных элементов многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования.

7.3 При заключении и исполнении настоящего Договора Собственники и иные потребители (пользователи помещений) дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных Собственников, иных потребителей, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в т.ч. передачу представителю, уполномоченной организации для взыскания задолженности по настоящему Договору в судебном порядке, специализированной организации для осуществления информационно-расчетного обслуживания, иным третьим лицам, выполняющим работы или оказывающим услуги, направленные на исполнение обязательств по данному Договору), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона "О персональных данных" от 27.07.2006 №152-ФЗ. Обработка персональных данных может осуществляться с использованием средств автоматизации и без использования таковых.

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Договоре, считается также полученным Управляющей организацией от Собственников с момента оплаты по первому платежному документу для внесения оплаты по Договору или по факту обращения в Управляющую организацию.

Собственники выражают согласие на передачу персональных данных привлеченной Управляющей организацией подрядной организации с целью совершения действий по:

- осуществлению расчетов, начислений, перерасчетов платы за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги, оказываемые по настоящему Договору;

- подготовке платежного документа;

- размещению платежного документа в ГИС ЖКХ;

- осуществлению претензионно-исковой работы, направленной на снижение размера задолженности Собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме за услуги, оказываемые и выполняемые по Договору;

- обработке обращений Собственников и иных потребителей;

- предоставлению сведений в ресурсоснабжающую организацию, оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в случаях и объеме, предусмотренных действующим законодательством.

- совершению иных действий, предусмотренных действующим законодательством.

7.4 В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка и т.п.) Собственники предоставляют Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, почтовые адреса, фамилия, имя, отчество), имеющих доступ в помещение собственника на случай возникновения аварийных ситуаций. В указанных случаях обязанность по получению согласия таких лиц на обработку их персональных данных обеспечивает Собственник, для Управляющей организации такое согласие предполагается полученным.

8 ФОРС-МАЖОР

8.1 Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что

надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства.

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

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

9 СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1 Настоящий Договор заключен на срок 5 лет.

9.2 Договор считается заключенным с даты его утверждения общим собранием собственников помещений в доме (даты составления протокола общего собрания собственников).

9.3 Управляющая организация обязана приступить к управлению домом с даты включения дома в перечень домов, деятельность по управлению которыми Управляющая организация осуществляет на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

9.4 Если не менее чем за 2 (два) месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит об отказе от его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается недействительным и ненаправленным. В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе Председателя Совета многоквартирного дома (при наличии в доме Совета многоквартирного дома и выбранного председателя такого Совета) путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора, либо путем размещения письменных уведомлений на информационных стендах в подъездах домов, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и (или) фотоотчетом.

9.5 Изменение условий настоящего Договора осуществляется на бумажном носителе и(или) по соглашению обеих Сторон путем подписания дополнительного соглашения уполномоченными представителями обеих Сторон на основании решения общего собрания собственников при условии получения согласия Управляющей организации, выраженного в письменной форме.

9.6 Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе любой из Сторон настоящего Договора. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе одной из Сторон решение об этом и порядок уведомления другой Стороны осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и п. 11.5. настоящего Договора. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечении 2 (двух) месяцев со дня направления другой Стороне соответствующего уведомления, а в случае уведомления посредством размещения уведомления на информационном стенде в подъезде дома – с даты размещения соответствующего уведомления. В случае если расторжение Договора инициировано Собственниками, и объем денежных средств, оплаченных Собственниками за услуги по Договору, не превышает объем израсходованных денежных средств на оказанные Управляющей организацией услуги, Управляющая организация в платежных документах за последний отчетный период выставляет всю сумму денежных средств, необходимых для полного погашения задолженности за уже оказанные Собственникам услуги.

10 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1 Если иное не установлено настоящим Договором или действующим законодательством, все уведомления, связанные с исполнением Договора, направляются другой Стороне в письменной форме или электронной форме через приложение или ГИС ЖКХ. При этом от имени Собственников выступают представители, уполномоченные соответствующим решением общего собрания собственников и (или) доверенностью. Если иное не предусмотрено настоящим Договором

уведомления, адресованные Собственникам, направляются Управляющей организацией в адрес председателя Совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия – размещаются на информационных стендах подъездов дома, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотоотчетом.

10.2 Обращение, заявление, жалоба Собственника или иного потребителя считается полученной Управляющей организацией при условии, что они содержат сведения о заявителе, способе его отправки, позволяющие идентифицировать заявителя (отправителя) в качестве Собственника или иного потребителя.

10.3 Все уведомления в адрес определенного собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме направляются Управляющей организацией по последнему известному адресу заказным письмом или вручаются лично, а в случае если иной способ уведомления не установлен императивно, могут быть размещены на входной двери помещения (без указания персональных данных) или опущены в почтовый ящик, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотоотчетом. В случае отсутствия сведений о собственнике и (или) его адресе уведомление направляется по адресу соответствующего помещения или опускается в почтовый ящик помещения, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и (или) фотоотчетом.

10.4 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.5 Неотъемлемой частью Договора являются Приложения:

Приложение № 1 «Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;
Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме»;
Приложение № 3 «Правила пользования помещениями в доме»;

ООО «Мой дом Урал»

Юридический адрес: 454084 г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 12Б пом.№1 и №2

Почтовый адрес: 454084 г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 12Б пом.№1 и №2

ИНН 7447289459, КПП 744701001

р/с 40702810620490000368

Банк Филиал «Центральный» Банка ВТБ ПАО

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

ОГРН 1197456022851

Конт. телефоны +7(351) 734-99-40

Аварийная служба: +7(351) 734-99-04

e-mail: inform@moidom-74.ru

«07» декабря 2023 г.

Директор ООО «Мой дом Урал»

Иванов Д.В.



(_____)