Договор №
управления многоквартирным домом по адресу: Республика Башкортостан, город Кумертау,
ул. Вокзальная, дом № 1

г. Кумертау «28» 06. 2020 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РБ, г. Кумертау, ул. Вокзальная, **дом № 1**, именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью «Западный +», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Баймурзина Рустама Тагировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «24» 06 2020 г. (протокол № 1 от «28» 06 2020 г.).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами 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 (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416) и иными положениями действующего законодательства РФ.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (_____) или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - обеспечить готовность инженерных систем для предоставления коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами постоянной готовности

инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведены в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов указан в приложении № 4 к настоящему договору.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении № 5 к настоящему договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

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

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в приложении № 5 к настоящему договору.

3.1.3. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. Обеспечить Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах АДС путем ее размещения в помещениях общего пользования (и/или лифтах) в доме, а также на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет.

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

3.1.5. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.6. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества в многоквартирном доме. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491).

3.1.7. Организовать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.1.8. Направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба имуществу Собственника или общему имущества собственников в многоквартирном доме.

3.1.9. Представлять Собственнику ежегодно отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.1.10. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить Собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.11. Предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.1.12. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе поручать выполнение обязательств по договору иным

специализированным и подрядным организациям.

3.2.2. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к собственникам и пользователям помещений, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.3. Выполнять работы, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного органа, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений.

Выполнение неотложных работ, которые невозможно было предвидеть, должно быть дополнительно компенсировано собственниками помещений.

3.2.4. Запросить в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения о собственниках жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Расходы на получение такой информации относятся на собственников жилых и нежилых помещений, своевременно не предоставивших правоустанавливающие документы на жилое (нежилое) помещение в Управляющую организацию.

3.2.5. Увеличить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по окончании каждого отчетного года на следующий год на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по Республике Башкортостан.

3.2.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

3.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору.

3.3.4. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору:

- в течение 7 (семи) дней с момента о возникновения, изменения права собственности на помещение предоставить в Управляющую организацию копии правоустанавливающих документов;

- при неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещению Собственника;

- предоставлять Управляющей организации сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.3.5. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, санитарно-технического и иного оборудования, общедомовых, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) АДС, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.6. Допускать в свое помещение представителей Управляющей организации, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения и газоснабжения для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудовании, приборов контроля и учета, для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, расположенного в помещении.

В случае отказа в допуске, не согласования с Управляющей организацией времени допуска в помещение, при возникновении аварийных ситуаций Управляющая организация ответственности не несет, причиненный такой аварией ущерб подлежит возмещению лицом, не допустившим или не согласовавшим время доступа в помещение.

3.3.7. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные и эксплуатационные требования законодательства, в том числе:

а) не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче

общего имущества в многоквартирном доме и загрязнению придомовой территории;

б) не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

в) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

г) не производить перенос инженерных сетей без проекта, согласованного в установленном порядке;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

е) не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;

ж) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

з) обеспечить доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре для проведения ремонтных работ, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

л) не нарушать самовольно пломбы на приборах учета коммунальных ресурсов, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

м) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.3.8. При проведении строительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве жилого (нежилого) помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, строительными нормами и правилами, регламентирующими порядок проведения таких работ.

3.3.9. Организовывать вывоз крупногабаритного мусора, а также строительных отходов из своего помещения за счет собственных средств.

3.3.10. Не припарковывать автотранспортное средство на газонах, тротуарах, у подъездов и в других неорганизованных для этих целей местах на придомовой территории.

3.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

3.3.12. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.3. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

3.4.4. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.5. Знакомиться с расположенным в представительстве Управляющей организации ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных

органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность управляющих организаций.

4. Порядок изменения перечня работ и (или) услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

4.1. Под изменением Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (перечень работ и услуг) в период действия договора управления понимается изменение состава, видов, объемов, стоимости, периодичности и (или) графиков (сроков) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Изменение перечня работ и услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ и услуг, не допускается.

4.3. Изменение перечня работ и услуг по предложениям Управляющей организации допускается в случаях:

- при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ услуг, предусмотренных в перечне;
- при включении дополнительных работ, услуг, не предусмотренных Минимальным перечнем работ, услуг (далее - дополнительные работы, услуги);
- при исключении всех или отдельных видов дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);
- при включении в перечень работ и услуг, работ по текущему ремонту общего имущества;
- необходимости выполнения непредвиденных работ (услуг);
- в иных случаях, при обосновании Управляющей организацией целесообразности таких изменений.

4.4. Необходимость выполнения непредвиденных работ (услуг) определяется Управляющей организацией и исходит из требований, установленных Минимальным перечнем работ, услуг (по результатам очередного обследования технического состояния многоквартирного дома), из предписаний контролирующих и надзорных органов относительно необходимости выполнения работ и (или) оказания услуг, случаев изменения жилищного законодательства, последствий вандальных действий и иных случаев, устанавливающих обязательные требования к собственникам помещений по управлению ими многоквартирным домом и, соответственно, для Управляющей организации в рамках её обязательств, определенных предметом договора управления.

4.5. Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения настоящего договора непредвиденными неотложными работами.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика или сроков выполнения работ, оказания услуг, указанных в перечне работ и услуг.

4.6. Управляющая организация готовит предложения по изменению перечня работ и услуг и направляет их уполномоченному от собственников лицу.

В течение 30 рабочих дней Собственники на общем собрании рассматривают предложения Управляющей организации. Одновременно с принятием решения о внесении изменений в перечень работ и услуг Собственники на общем собрании принимают решение о порядке оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме:

- за счет изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- дополнительно путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5. Цена Договора

5.1. Цена настоящего договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг (за исключением стоимости коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

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

6. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

6.1. Месячная стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме и предоставлению коммунальных услуг (за исключением стоимости коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги (за исключением стоимости коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами).

6.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, иные платежи, установленные общим собранием Собственников за 1 кв.м. общей площади помещения, определяется исходя из общей площади помещения, принадлежащего Собственнику и установленного размера платы. Если плата за дополнительные услуги установлена общим собранием собственников за одно помещение, их оплата производится исходя из количества помещений Собственника.

6.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр общей площади помещения (за исключением стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме - холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в доме) составляет в месяц - 23 рублей 00 копеек.

6.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме начиная с первого месяца следующего отчетного периода может индексироваться на следующий год на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по Республике Башкортостан.

Установление размера платы в таком порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников помещений.

6.5. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

6.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по утвержденным тарифам и определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 – далее Правила № 354).

6.7. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, на основании платежных документов, представляемых собственникам и пользователям помещений не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

6.8. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным

оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) вносится на расчетный счет Управляющей организации

Общество с ограниченной ответственностью «Западный +» ИНН 0262035032, КПП 026201001, Расчетный счет 40702810500230000945 ДО Отделение в г.Кумертау Филиала ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г.Уфа, к/с 30101810600000000770, БИК 048073770.

Управляющая организация обязана письменно известить Собственника об изменении реквизитов счета.

6.9. Управляющая организация осуществляет расчеты с Собственником(ами) помещения(й) при участии муниципального унитарного предприятия «Жилкомсервис» городского округа город Кумертау республики Башкортостан.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов представляемых МУП «Жилкомсервис» по поручению Управляющей организации.

МУП «Жилкомсервис» на условиях агентского договора, заключенного с Управляющей организацией, выполняет работу по начислению, расчету, перерасчету платежей Собственников помещений за содержание и текущий ремонт жилья, коммунальные услуги: _____.

6.10. В выставляемом МУП «Жилкомсервис» платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего договора, перерасчета, сумма задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ пени, другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором.

6.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами 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 (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491).

6.12. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не содержит финансирование непредвиденных неотложных работ. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками помещений.

7. Раскрытие информации Управляющей организацией, взаимодействие Управляющей организации с собственниками и пользователями помещений в доме

7.1. Информацию о своей деятельности Управляющая организация раскрывает руководствуясь действующим законодательством: Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, далее - Правила № 416), Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731, далее - Стандарт раскрытия информации).

7.2. Управляющая организация раскрывает информацию путем:

- обязательного опубликования на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет»;
- размещения на информационных стендах (стойках) в представительстве Управляющей организации;
- размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного

дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

- предоставления информации на основании запросов (обращений), поданных в письменном или электронном виде.

7.3. Адрес официального сайта в сети «Интернет», на котором размещена информация, сообщается Управляющей организацией по запросу собственника.

7.4. Ответ на запрос (обращение) направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (если заявителем не указано иное), в сроки предусмотренные разделом VIII Правил № 416.

7.5. Срок для ответа на жалобу, претензию по вопросам управления многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме составляет не более 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующей жалобы, претензии.

7.6. Ответ на индивидуальный либо коллективный запрос (обращение) лиц, не являющихся собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме, направляется заявителю в течение 30 календарных дней со дня регистрации запроса (обращения). Управляющая организация может продлить срок рассмотрения запроса (обращения) не более чем на 30 календарных дней в случае, если для подготовки ответа необходимо получение информации от иных лиц, уведомив о продлении срока его рассмотрения заявителя.

Уведомление о продлении срока рассмотрения запроса (обращения) с указанием причин такого продления направляется в адрес заявителя до истечения 30-дневного срока рассмотрения запроса (обращения) с использованием способа отправки, позволяющего установить дату отправки или подтвердить факт вручения (получения).

7.7. Управляющая организация размещает на информационных стендах (стойках) в представительстве управляющей организации, на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен дом информацию о днях и часах приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме уполномоченными лицами Управляющей организации.

7.8. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом избирают уполномоченных лиц (Совет многоквартирного дома). Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в приложении № 8 к настоящему договору.

7.9. В целях управления многоквартирным домом для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, собственники помещений проводят общие собрания в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

7.10. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (утверждены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.01.2020 № 44/пр).

7.11. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.12. При осуществлении Управляющей организацией по собственной инициативе, либо по просьбе инициатора проведения общего собрания мероприятий по организации рассмотрения общим собранием собственников вопросов, связанных с управлением домом, финансирование расходов на проведение общих собраний осуществляется за счет средств, вносимых собственниками за услуги и работы по управлению домом в составе платы за содержание жилого помещения.

8. Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

8.1. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных в пределах, необходимых для достижения целей настоящего

договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу третьим лицам для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги по лицевым счетам с отражением изменений в базе данных, формирования и печати платежных документов, взыскания обязательных платежей в судебном порядке, ведения регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

8.2. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные:

- фамилия, имя, отчество гражданина;
- число, месяц, год рождения;
- адрес;
- право владения помещением (собственник, наниматель), реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение (владения, пользования помещением);
- площадь жилого помещения;
- количество проживающих (зарегистрированных) лиц;
- реквизиты документа, удостоверяющего личность;
- номер телефона;
- сведения о месте работы;
- сведения о проживающих в помещении Собственника (нанимателя) лицах.

8.3. Режим конфиденциальности информации о персональных данных не распространяется в случае обезличивания персональных данных или совершения действий, в результате которых становится невозможным без использования дополнительной информации определить принадлежность персональных данных конкретному субъекту персональных данных.

8.4. Хранение персональных данных осуществляется в течение срока действия настоящего договора, определяемого в отношении каждого субъекта персональных данных. Управляющая организация при обработке персональных данных обязана принимать необходимые правовые, организационные и технические меры или обеспечивать их принятие для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий в отношении персональных данных.

Обрабатываемые персональные данные подлежат уничтожению либо обезличиванию по достижении целей обработки или в случае утраты необходимости в достижении этих целей, если иное не предусмотрено федеральным законом.

9. Использование общего имущества собственников помещений в доме

9.1. Использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется только на основании соответствующих решений общего собрания собственников.

9.2. В случае принятия на общем собрании решения о передаче объектов общего имущества в доме либо его части в пользование иным лицам и определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом — Управляющая организация заключает соответствующие договоры от имени собственников.

9.3. Размер вознаграждения Управляющей организации при выполнении обязанностей, указанных в пункте 9.2., определяется решением общего собрания собственников. Вознаграждение Управляющей организации не включается в цену договора управления многоквартирным домом.

9.4. Средства, поступившие в результате передачи в пользование объектов общего имущества на счет Управляющей организации, после вычета суммы вознаграждения, причитающегося Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на цели, определенные решением собственников.

9.5. Управляющая организация несет ответственность за действия по заключению договоров об использовании общего имущества собственников с нарушениями условий настоящего договора и действующего законодательства.

10. Формы и способы осуществления собственниками помещений

контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом

10.1. Контроль осуществляется путем:

1) предоставления Управляющей организацией по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

2) получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

3) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

4) участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

5) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6) 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;

7) составления актов о нарушении условий договора управления многоквартирным домом;

8) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения собственников с уведомлением о проведении такого собрания Управляющей организации;

9) ознакомления с технической документацией на многоквартирный дом;

10) визирования двухстороннего акта выполненных работ (оказанных услуг).

11) предоставления Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения ежегодного письменного отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом;

12) ознакомления собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

10.2. Форма акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведена в приложении № 9 к настоящему договору.

11. Порядок регистрации факта нарушения условий Договора

11.1. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из Сторон договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- неправомерные действия Собственника;
- необеспечение необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме;
- нарушение требований к качеству предоставления коммунальных услуг;
- причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающим в жилом помещении гражданам;
- причинение вреда общему имуществу собственников помещений в доме;
- нарушение условий сдачи в аренду (предоставления в пользование) общего имущества собственников помещений в доме.

11.2. Акт должен содержать:

-дату и время его составления;

- дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника;

-при наличии возможности — результаты фотографирования или видеосъемки повреждений имущества;

-все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;

-подписи членов комиссии, в том числе Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

11.3. Акт о нарушении условий настоящего договора составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями).

11.4. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) либо представителя Управляющей организации акт составляется комиссией с приглашением в состав комиссии не менее двух независимых лиц (соседей). Собственнику или нанимателю помещения акт вручается под расписку.

11.5. В случае признания Управляющей организацией или Собственником (нанимателем помещения) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой указываются сроки и порядок возмещения вреда.

11.6. Что не предусмотрено настоящим разделом договора относительно проведения проверки и составления акта о нарушении условий настоящего договора, Стороны договора руководствуются Правилами № 354.

12. Предоставление Управляющей организацией отчета о выполнении настоящего Договора

12.1. Управляющая организация ежегодно в течение срока действия настоящего договора предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора за предыдущий год.

12.2. Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год предоставляется путем размещения на официальном сайте в сети «Интернет», официальном сайте Управляющей организации. В отчете указывается информация в объеме требований законодательства Российской Федерации о раскрытии информации о деятельности управляющих организаций.

12.3. Управляющая организация обязана предоставить возможность собственникам помещений ознакомиться с отчетом о выполнении договора управления за прошедший год путем ознакомления в представительстве Управляющей организации на бумажном носителе в первом квартале года, следующего за отчетным.

12.4. Управляющая организация размещает в представительстве управляющей организации ежегодный письменный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность управляющих организаций.

12.5. В случае если от собственников помещений в доме по вопросу предоставления отчета поступили мотивированные письменные возражения о невыполнении или ненадлежащем выполнении Управляющей организацией условий настоящего договора и требованиями об устранении недостатков выполненных работ (оказанных услуг) либо о перерасчете размера платы за содержание и ремонт помещения, Управляющая организация при отсутствии у нее возражений по предъявляемым собственниками требованиям:

а) устраняет недостатки выполненных работ (оказанных услуг);

б) осуществляет перерасчет платы за указанные услуги и работы путем включения излишне уплаченных собственниками сумм при оплате будущих расчетных периодов.

При отклонении Управляющей организацией предъявляемых возражений и требований и невозможности прийти к взаимному согласию Стороны вправе обратиться в суд для разрешения спора.

12.6. Форма отчета Управляющей организации о выполнении настоящего договора приведена в приложении № 10 к договору.

13. Ответственность сторон Договора

13.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

13.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

13.3. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственников помещений (приложение № 7).

13.4. Собственник несет ответственность за:

- последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении, для устранения аварийной ситуации;
- причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия собственника не было доступа в его помещение для устранения аварийной ситуации;
- за убытки, причиненные Управляющей организации в случае проживания в жилых помещениях, незарегистрированных граждан в установленном порядке.

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

- противоправных действий (бездействий) собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, непринятия своевременного решения Собственниками о проведении ремонта и пр.);
- использования Собственниками и пользователями помещений общего имущества в доме не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнением Собственниками и пользователями помещений в доме своих обязательств, установленных настоящим договором.

13.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб Собственникам, владельцам транспортного средства, в случае если данный ущерб причинен автотранспортному средству, припаркованному в необорудованном для этого месте (на газонах, тротуарах, у подъезда, под окнами многоквартирного дома и т.д.).

13.7. В случае обнаружения факта самовольного переустройства и (или) перепланировки (реконструкции) жилого помещения, или неподтверждения Собственником (нанимателем) законности проведенного переустройства (перепланировки) Управляющая организация выдает Собственнику (нанимателю) предписание об устранении выявленных нарушений. Собственник (наниматель) в указанный в предписании срок обязан своими силами и за свой счет устранить выявленные нарушения. В случае невыполнения Собственником (нанимателем) предписания Управляющая организация вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения Собственника (нанимателя) к ответственности.

13.8. 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства.

14. Форс - мажор

14.1. Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в доме.

14.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

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

15. Порядок разрешения споров

15.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров.

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

15.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Собственником в письменном виде или электронном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

16. Условия о сроке действия Договора, порядке его изменения и расторжения

16.1.Договор заключен сроком до 31.12.2021 и вступает в действие с момента его заключения.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

16.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и положениями Договора.

16.3. Досрочное расторжение Договора допускается в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором по соглашению Сторон, либо в одностороннем порядке, с предварительным уведомлением другой стороны не менее чем за 30 (тридцать) дней календарных дней.

Уведомление о прекращении (расторжении) настоящего Договора с собственниками помещений Управляющая организация вручает под роспись уполномоченному лицу.

16.4. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор при существенном нарушении Договора собственниками, в том числе при нарушении обязательств по оплате за содержание и ремонт жилья (коммунальные услуги), когда это приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными и иными организациями.

16.5. Отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом Собственников помещений, в случаях предусмотренных Жилищным кодексом РФ, не снимает с них обязанность по оплате Управляющей организации выполненных работ (оказанных услуг).

16.6. Изменения в Договор вносятся на основании решения о внесении изменений в Договор управления, принятого общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме, в следующем порядке:

Собственник (инициатор внесения изменений в Договор) направляет уполномоченному лицу предложения об изменении условий Договора управления в виде текста дополнительного соглашения к Договору либо текста Договора управления в новой редакции.

Управляющая организация направляет уполномоченному лицу предложения об изменении условий Договора управления в виде текста дополнительного соглашения к Договору либо текста Договора управления в новой редакции.

Уполномоченное лицо в течение 5 дней со дня поступления данного предложения принимает решение о сроке проведения общего собрания Собственников по вопросу изменения условий Договора управления (принятия Договора управления в новой редакции).

Общим собранием Собственников принимается решение о внесении изменений в условия договора управления многоквартирным домом путем оформления дополнительного соглашения к Договору или принятия договора управления многоквартирным домом в новой редакции.

Уполномоченное лицо в течение 10 дней направляет Управляющей организации копию протокола общего собрания Собственников по вопросу изменения договора управления многоквартирным домом с приложением текста документа, утвержденного решением общего собрания Собственников (дополнительного соглашения к договору управления многоквартирным домом или договора управления в новой редакции). С момента принятия решения общим собранием Собственников по вопросу изменения Договора управления дополнительное соглашение к Договору или Договор управления многоквартирного дома в новой редакции считается подписанным Собственниками помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация подписывает дополнительное соглашение к Договору управления многоквартирным домом или Договор управления в новой редакции и направляет один экземпляр дополнительного соглашения или Договора в новой редакции Уполномоченному лицу.

При отсутствии согласованной позиции сторон по изменению условий Договора управления многоквартирным домом изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

16.7. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации.

16.8. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

17. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

17.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке: Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений, приведенном в Приложении № 1 к Договору.

17.2. Договор составляется в двух экземплярах. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче Уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

17.3. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех Приложений к нему, составлен на _____ листах, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании Собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

17.4. Копия текста договора со всеми приложениями к нему размещается на информационном стенде в помещении управляющей организации.

18. Заключительные положения

18.1. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

18.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

19. Приложения к Договору

1.Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Характеристика многоквартирного дома.

3. Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

5. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

7. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом Собственника.

8. Информация о лицах, уполномоченных Собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией.

9.Форма Акта выполненных работ.

10. Форма отчета Управляющей организации.

20. Реквизиты и подписи сторон

Собственник(и) (представитель собственника):

Согласно Приложения №1 к настоящему договору

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Западный +»
юридический адрес 453302, г. Кумертау,
ул. Калинина, д. 1 А, корп.10
ИНН 0262035032, КПП 026201001,
р/счет 40702810500230000945
ДО Отделение в г.Кумертау Филиала ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г.Уфа,
к/с 30101810600000000770,
БИК 048073770,
ОГРН 1200200024309
тел/ф. (34761) 4-88-09, 2-06-69

Директор ООО «Западный +»

_____/Баймурзин Р.Т.