

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Адрес многоквартирного дома: пгт. Пластун, ул. Третий квартал, д. 4

пгт Пластун

« 16 » 09 2023 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Коммунальный комплекс п. Пластун» Тернейского муниципального округа (далее – МУП КК п. Пластун) (ОГРН 1052501254794), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Скубко Юлии Станиславовны, с одной стороны, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 025000220 от 29 апреля 2015 года и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 4 по улице Третий квартал пгт. Пластун Тернейского муниципального округа и собственник (наниматель, арендатор) помещений многоквартирного дома (далее – МКД), именуемый в дальнейшем «Потребитель»

(ФИО, действующий на основании свидетельства о гос. Регистрации права собственности (регистрационного удостоверения: серия, номер, дата выдачи) договор на передачу квартиры в собственность, договор найма, аренды помещения, иные правоустанавливающие документы)

с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен на условиях, предусмотренных Жилищным и Гражданским кодексами РФ, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утверждёнными Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003г. № 170, Правилами «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011г. № 354.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам коммунальных услуг, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по управлению и содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией и/или настоящим Договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- обеспечивать содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счёт средств собственников помещений многоквартирного дома;
- оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг.

4.1.2. Организовать круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание многоквартирного

дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учёт в журнале учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учёта заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.

4.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы собственника предоставляется Управляющей организацией в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.5. Информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг с использованием, размещения соответствующего объявления на информационных стендах в многоквартирном доме.

4.1.6. Предоставлять собственнику платёжные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты, а также предоставленные коммунальные услуги, не позднее 8-го (восьмого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем, путём размещения в абонентском шкафу соответствующего помещения, установленном в подъезде многоквартирного дома;

4.1.7. По заявке собственника, зафиксированной аварийно – диспетчерской службой Управляющей организации, принимать участие в вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) прибора учёта коммунальных услуг, потребляемых собственником и проживающим вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учёта.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения собственником его обязательств по настоящему Договору, соблюдения правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и парковки транспорта на придомовой территории многоквартирного дома, определённых Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

4.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесённых Управляющей организацией по вине собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведённых Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причинённого виновными действиями (бездействием) собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

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

4.2.5. После предварительного уведомления собственника в соответствии с действующим законодательством РФ по месту нахождения, принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме, приостановить либо ограничить предоставление собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:

- неполной оплаты собственником коммунальной услуги;
- проведения планово – профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно – технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

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

4.2.7. Оказывать собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, не указанные в

письменной заявкой собственника при их оплате собственником.

4.2.8. Требовать от собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения собственником помещения какого – либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нём подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить собственнику пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты от невыплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты.

4.2.9. В случае невыполнения собственником условий п. 4.2.8. настоящего Договора, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам, или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

4.2.10. Уведомлять собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путём размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома.

4.2.11. Осуществлять в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором, проверку правильности снятия собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта (распределителей), проверку состояния таких приборов учёта.

2.2.12. После предупреждения (уведомления) потребителя – должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потреблённых в помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в порядке, определённом Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2.2.13. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2.14. Приступить к исполнению настоящего договора с момента внесения в реестр лицензий субъекта РФ по управлению домами данных об управлении данным многоквартирным домом.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОТРЕБИТЕЛЯ (СОБСТВЕННИКА)

5.1. Потребитель имеет право:

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

5.1.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс – мажорных ситуаций.

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

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

5.2. Потребитель обязан:

5.2.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания собственнику услуг и работ, установленных настоящим Договором.

5.2.2. Своевременно, не позднее 22-го числа месяца, следующего за расчётным, вносить плату за

предоставленные коммунальные услуги.

5.2.3. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

- производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке, и при условии согласования проекта переустройства и (или) перепланировки с необходимыми органами и организациями, с обязательным предоставлением копии проекта переустройства и (или) перепланировки в Управляющую организацию в течение 14 календарных дней с момента получения разрешения;
- не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;
- при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- не осуществлять демонтаж пожарных извещателей, установленных в жилом помещении собственника;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;
- за свой счёт привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;
- не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;
- не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления общедомовых помещений и балконов;

5.2.4. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счёт осуществлять вывоз строительного мусора.

5.2.5. Содержать в чистоте и порядке и бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в аварийно – диспетчерскую службу Управляющей организации.

5.2.6. Предоставлять сведения Управляющей организации в течении 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- о заключении договора найма (аренды) помещения;
- о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- о смене адреса фактической регистрации собственника помещения;
- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с собственником;

5.2.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементах помещения собственника, а также общего имущества многоквартирного дома.

5.2.8. При выявлении неисправности индивидуального прибора учёта, произвести замену прибора учёта на аналогичный в течение одного календарного месяца.

5.2.9. В сроки, установленные Договором, а именно не позднее 25-го числа каждого месяца, предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учёта (в том

числе по электрической энергии) за отчётный месяц.

5.3. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющей компании к общедомовому имуществу находящемуся в жилом или не жилом помещении (квартире). В случае аварийной ситуации незамедлительно предоставить доступ в жилое или не жилое помещение любое время суток. с момента не допуска в помещение Собственник несет ответственность за причинённый ущерб имуществу Собственника (третьих лиц) нанесенный в следствии аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего собственнику.

5.4. Передавать показания индивидуальных приборов учета (ХВС, ГВС, электрической энергии) до 25 числа каждого месяца любым доступным способом.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

6.1. Цена Договора устанавливается в размере платы за услуги, работы по управлению и за содержание и ремонт общего имущества по всем видам работ и услуг и потреблённых собственником и проживающими с ним лицами коммунальных услуг.

6.2. Расчётный период по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

6.3. Плата за помещение вносится собственником ежемесячно до 22-го числа месяца, следующего за расчётным, в соответствии с платёжным документом (квитанцией) Управляющей организации.

6.4. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по предложению администрации Тернейского муниципального округа согласованной с Управляющей организацией и составляет: содержание – 15 руб. 00 коп. за 1 (один) м²; управление – 2 руб. 00 коп. за 1 (один) м²; текущий ремонт – 2 руб. 50 коп. общей площади жилых и нежилых помещений дома.

6.5. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных договором работ и услуг, собственники многоквартирного дома оплачивают их дополнительно.

При решении общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме голосования по вопросу Проведения текущего ремонта конструктивных элементов жилых зданий, сооружений (косметического ремонта в подъездах, установку и(или) замену оконных и дверных проемов из более современных материалов и т.), в случае превышения фактического размера расходов Управляющей организацией на проведение ремонта в счёт будущих платёжных периодов, и в случае дальнейшего расторжения договора управления многоквартирным домом и перехода многоквартирного дома в другую управляющую организацию, собственник (наймодатель/арендатор) обязуется произвести выплату недостающей суммы от сбора средств за текущий ремонт, путём внесения платы на основании выставленных дополнительных платёжных документов Управляющей организацией (МУП КК п. Пластун).

6.6. Стоимость коммунальных услуг устанавливается государственным органом регулирования тарифов по Приморскому краю. Изменение государственным органом регулирования тарифов по Приморскому краю на коммунальные услуги в период действия договора, не требует его переоформления и вводится в действие со дня, указанного в соответствующем Постановлении органа регулирования тарифов по Приморскому краю, информация об изменениях вывешивается на стенде в Управляющей организации.

6.7. Управляющая организация и собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. Стоимость указанной услуги устанавливается на 1 (один) год. В случае неприятия решения общим собранием, стоимость услуги устанавливается органами местного самоуправления, либо органами государственной власти субъекта РФ в порядке, установленном законодательством РФ.

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

7. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных собственника и является оператором персональных данных.

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

- расчётами и начисления платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой собственникам платёжных документов;
- приёмом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

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

анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.), паспортные данные, адрес регистрации, адрес места жительства, семейное положение, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно по иным правам на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих, размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, иные персональные данные, необходимые для исполнения Договора.

7.4. Собственник помещения даёт Управляющей компании право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

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

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

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За несоблюдение своих обязанностей по Договору Управляющая организация несёт ответственность в соответствии с законодательством РФ.

8.2. Управляющая организация не несёт ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если нарушение вызвано: обстоятельствами непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия и т.д. в месте нахождения Сторон Договора), решениями федеральных и краевых органов власти и управления, препятствующих выполнению Договора, действиями третьих лиц.

8.3. Потребитель несёт ответственность за нарушение условий Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.4. При внесении Потребителем платы за услуги, указанные в Договоре с нарушением сроков, предусмотренных законом и Договором, начисляются пени, в размере и порядке, установленном законодательством РФ. Начисление пени производится до полного погашения задолженности.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Юридически значимые сообщения, связанные с возникновением, изменением или прекращением обязательств, основанных на настоящем договоре управления, направляются Управляющей организацией собственнику помещения в многоквартирном доме исключительно по почтовому адресу, принадлежащему собственнику помещения в многоквартирном доме.

9.2. Договор может быть расторгнут по следующим основаниям:

- по соглашению сторон;
- по решению суда;

9.3. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия

разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения многоквартирного дома.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. При заключении и исполнении настоящего Договора, а также по всем вопросам, не оговоренным Договором, Стороны обязуются руководствоваться законами и иными правовыми актами, связанными с предметом Договора, а также обязательными правилами, принятыми в соответствии с ними.

10.2. Споры, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, Стороны обязуются решать путём переговоров. При не достижении соглашения спор передаётся на рассмотрение в суд.

10.3. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его заключения и действует один год.

10.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором.

10.5. Договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых находится у Управляющей организации, другой – у Потребителя.

10.6. Все приложения и дополнения к Договору, оформленные в письменной форме и надлежащим образом, являются его неотъемлемой частью.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация

Муниципальное унитарное предприятие
«Коммунальный комплекс п. Пластун»
692152 п. Пластун ул. Гидростроителей, д.1
ИНН 2528885436 КПП 252801001
Дальневосточный банк Сбербанка РФ
г. Хабаровск
р/с 40602810150040102376
к/с 30101810600000000608
БИК 040813608



Скубко Ю.С.

М.П.

Потребитель

Скободы Илья Иванович
(ФИО собственника, нанимателя)

Паспорт: 0513 - 037 737

Выдан: 15 мая 2013

Код подразделения: 250-046

Зарегистрированный по адресу:

Чернышова 12-46

Дата, 09.04.1968 место рождения: Иркутск -

с/ок 089. 7. Тунуч

Контактный телефон:

89020600350

Скободы Илья Иванович
(подпись) (Фамилия, инициалы)