

(именуемый в дальнейшем – «Собственник»), являющийся собственником помещений (далее по тексту – «Помещение»), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РусьДом» (ООО УК «РусьДом»), именуемое в дальнейшем «УК», в лице Генерального директора Суханкина Алексея Владимировича, действующего на основании Устава общества и лицензии № 054-000001 от 27.03.2015 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от _____ 2019 г., при совместном упоминании именуемые в дальнейшем – «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. УК по заданию Собственника, в течение согласованного срока, за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: 630040, г. Новосибирск, ул. Кедровая, д. № ____ (далее по тексту – «МКД»), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам Помещений в МКД и пользующимся Помещениями в МКД лицам (далее по тексту – «Потребитель») или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2. Перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в МКД (далее по тексту – «общего имущества») определен в Приложении №1 к Договору (далее по тексту – «Приложение №1»). Изменения Приложения № 1 производится по соглашению Сторон с соблюдением обязательных требований действующего законодательства РФ.

1.3. Текущий ремонт общего имущества не включен в Приложение №1 и производится за счет дополнительных средств Собственников, которые на общем собрании согласно с действующим законодательством РФ определяют перечень, сроки и стоимость работ и услуг по текущему ремонту. Перечень, сроки и стоимость работ и услуг по текущему ремонту Собственники согласуют с УК и утверждают на общем собрании.

1.4. Капитальный ремонт общего имущества не включен в Приложение №1 и производится за счет дополнительных средств Собственников на условиях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

1.5. Состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ, Договором и Приложением №2.

2. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

2.1. УК за отдельную плату оказывает услуги и выполняет работы, не включенные в Приложение №1 (далее по тексту – «дополнительные услуги»), в соответствии с прайсом, утвержденным руководителем УК. Перечень дополнительных услуг, стоимость и иные условия их оказания, определяются УК в одностороннем порядке. УК вправе по своему усмотрению в одностороннем порядке изменять перечень, стоимость и иные условия оказания дополнительных услуг без внесения изменений в Договор. Об изменениях УК извещает Собственника за 30 (тридцать) календарных дней до даты начала применения изменений в порядке предусмотренном п. 8.1. Договора.

2.2. Наименование, стоимость и объем дополнительных услуг отражается в акте об оказании услуг и (или) акте сдачи – приемки выполненных работ (далее по тексту – «акт об оказании услуг»), который подписывают УК и Собственник (Потребитель), которому непосредственно оказана дополнительная услуга.

2.2.1. Акт об оказании услуг составляется УК и направляется Собственнику в порядке, предусмотренном п. 8.1. Договора. Собственник обязан в течение 3 (трех) календарных дней рассмотреть акт об оказании услуг, подписать и направить УК один экземпляр акта. В случае не согласия с актом об оказании услуг, Собственник обязан в тот же срок направить УК мотивированные возражения в письменной форме.

2.2.2. В случае если Собственник в предусмотренный п. 2.2.1. Договора срок не направит УК подписанный акт об оказании услуг, либо мотивированный отказ от его подписания, дополнительная услуга считается оказанной надлежащим образом и принятой Собственником без замечаний в полном объеме. В этом случае подписанный УК акт об оказании услуг признается Сторонами имеющим юридическую силу двухстороннего акта, является доказательством надлежащего оказания дополнительных услуг и безусловным основанием для удовлетворения соответствующих требований УК об их оплате.

2.3. На основании акта об оказании услуг, подписанного в порядке, предусмотренном п.п. 2.2., 2.2.1. и 2.2.2. Договора, УК вправе внести дополнительную услугу и ее стоимость в платежный документ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. УК обязана:

3.1.1. За плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и Потребителям или в случаях, предусмотренных ст.157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

3.1.2. Организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в МКД.

3.1.3. Производить перерасчет платы по Договору в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ

лению МКД, за содержание и ремонт общего имущества в МКД, определен в приложении №4 без учета стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД (далее по тексту – «коммунальные ресурсы»). Оплата коммунальных ресурсов производится Собственником дополнительно.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, а также объем потребленных коммунальных услуг и ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При изменении размера платы на коммунальные услуги и (или) коммунальные ресурсы, новый размер платы применяется со дня их изменения в установленном законодательством РФ порядке без внесения каких – либо изменений в Договор.

4.3. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в МКД, распределяется между всеми жилыми и нежилыми Помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилых Помещения.

4.4. Плата по Договору, в том числе плата УК за услуги, работы по управлению МКД, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, коммунальные услуги и ресурсы, дополнительные услуги, производится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным, на основании информации предоставленной УК (п. 2 ч. 2 ст. 155 ЖК РФ). Расчетный период для оплаты по Договору 1 календарный месяц.

4.5. Требования к содержанию и оформлению платежного документа определяются действующим законодательством РФ.

4.6. В случае, если фактические расходы УК оказались менее тех, которые учитывались при определении цены услуг и работы, УК сохраняет право на оплату работ и услуг по цене, предусмотренной Договором.

4.7. Оплата услуг третьих лиц, оказывающих услуги и работы по приему, переводу, перечислению денежных средств и (или) их организации, в том числе информационного и технологического взаимодействия при приеме и переводе платежей, возлагается на Собственников.

4.8. Если Собственник произвел оплату по Договору в большем размере, чем установлено в платежном документе, то переплата засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа за следующий календарный месяц.

4.9. При поступлении платы по Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед УК в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником.

4.10. Если Собственники, реализуя свое право на проведение очередного общего собрания, не провели ежегодное общее собрание до конца года, либо ежегодное общее собрание не состоялось по причине отсутствия кворума, либо повестка проведенного общего собрания не включала соответствующий вопрос, действующий в соответствии с Договором, размер платы за услуги и работы по управлению МКД, содержание и ремонт общего имущества в МКД, на следующий календарный год индексируется согласно официально утвержденному индексу-дефлятору на услуги жилищно-коммунального хозяйства на следующий календарный год, установленному Министерством экономического развития РФ (иным уполномоченным в соответствии с действующим законодательством РФ органом), но не свыше 15 % от стоимости услуг и работ в текущем году.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УК ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. УК ежегодно в течение 1 квартала текущего года предоставляет Собственникам отчет о выполнении Договора за предыдущий год путем размещения на сайте УК и в системе ГИС ЖКХ в сети "Интернет".

5.2. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ (далее по тексту – «Акт о нарушении качества»). Акт о нарушении качества составляется в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством РФ. При отсутствии Актов о нарушении качества услуги, работы считаются выполненными (оказанными) в полном объеме, в срок и надлежащим образом.

5.3. В случае выявления в установленном законодательством РФ порядке нарушений в содержании общего имущества, и последующем устранении УК выявленных недостатков, не связанных с работами, регулярно производимыми в штатном режиме для обеспечения исполнения нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома, стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с размером общей площади Помещения. Для включения стоимости таких работ в плату за содержание и ремонт общего имущества не требуется особого (отдельного) решения общего собрания. Стоимость таких работ включается в плату в последующих месяцах после устранения недостатков при уведомлении Собственника в порядке, предусмотренном п. 8.1. Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, Договором и Приложением № 3.

6.2. В случае не предоставления доступа в Помещение, а равно отказа Собственника от демонтажа Препятствий, составляется соответствующий акт не допуска (об отказе в допуске), который подписывается УК и двумя не заинтересованными лицами. С момента составления акта Собственник несет полную ответственность за ущерб имуществу Собственника и третьих лиц, нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших в общем имуществе, в том

ние о том, что сторона инициатор одностороннего расторжения обязана в письменной форме уведомить другую сторону не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты расторжения Договора.

9.3.2. Если иное прямо не предусмотрено законодательством РФ, уведомление направляется стороной инициатором в письменной форме одним из способов предусмотренных п.п. 8.1.1. – 8.1.2., 8.1.6. Договора. К уведомлению должны быть приложены документы, подтверждающие правомочность лица, подписавшего уведомление, а также документы являющиеся основанием для расторжения Договора либо их заверенные в установленном законодательством РФ порядке копии этих документов.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и их оплата в случаях, предусмотренных ст. 157.2 ЖК РФ, осуществляется в порядке и в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Собственник на период срока действия Договора уполномочивает УК представлять интересы Собственника в судах общей юрисдикции, мировых судей и арбитражных судах, в Федеральной службе судебных приставов Российской Федерации, ее территориальных подразделениях, управлениях, отделах и подразделениях, по следующим спорам/требованиям:

- о возмещении вреда и (или) ущерба причиненного общему имуществу, а также иных убытков возникших в результате причинения вреда и (или) ущерба общему имуществу;
- о признании перепланировки и (или) переустройства общего имущества незаконными, о признании действий по перепланировке и (или) переустройству незаконными, об обязанности устранить нарушения; об обязанности привести общее имущество в первоначальное состояние и состояние согласно технической документации; с правами совершать все процессуальные действия, подписывать исковое заявление и предъявлять его в суд, предъявлять встречный иск, уменьшать иски требования, изменять предмет или основание иска, заключать мировое соглашение, соглашение по фактическим обстоятельствам, на передачу полномочий другому лицу (передовое), обжалование судебного постановления, на подписание и подачу апелляционной, кассационной, надзорных и иных жалоб, заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, предъявление исполнительного документа к взысканию, подавать и подписывать заявление о возбуждении исполнительного производства, знакомиться с материалами исполнительного производства, делать из них выписки, снимать с них копии, представлять дополнительные материалы, заявлять ходатайства, получать присужденное имущество или деньги, обжаловать постановления судебного пристава-исполнителя, его действия (бездействие).

10.3. УК за дополнительную плату, размер которой предусмотрен Сторонами в Приложении №6 «Стоимость содержания мест общего пользования Жилого комплекса «Кедровый», ежемесячно дополнительно оказывает Собственнику услуги и выполняет работы по содержанию мест общего пользования Жилого комплекса «Кедровый» (ЖК «Кедровый»), не являющихся общим имуществом МКД и не входящим в состав общего имущества МКД.

10.3.1. Перечень мест общего пользования ЖК «Кедровый» определен в Приложении №5 «Перечень мест общего пользования Жилого комплекса «Кедровый».

10.3.2. Оплата услуг и работ по содержанию мест общего пользования ЖК «Кедровый» производится Собственником ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым УК либо уполномоченным ею лицом.

10.3.3. Отчет об оказанных услугах и выполненных работах по содержанию мест общего пользования ЖК «Кедровый» предоставляется УК Собственникам в порядке предусмотренном п. 5.1. Договора. По услугам и работам по содержанию мест общего пользования ЖК «Кедровый» акты выполненных работ в порядке предусмотренном разделом № 2 Договора не составляются.

10.3.4. Претензии по недостаткам услуг и работ по содержанию мест общего пользования ЖК «Кедровый» предъявляются Собственником УК до 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ по содержанию мест общего пользования ЖК «Кедровый» отражается в Акте о нарушении качества, составленном в порядке предусмотренном п. 5.2. Договора с участием УК. При отсутствии Актов о нарушении качества услуги, работы по содержанию мест общего пользования ЖК «Кедровый» считаются выполненными (оказанными) УК в полном объеме, в срок и надлежащим образом.

10.4. Местом исполнения Договора (территориальной подсудностью) является адрес МКД

10.5. Подписанием Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения; адрес места пребывания и места жительства; сведения о документе, удостоверяющем личность; сведения о составе семьи; сведения о наличии либо отсутствии задолженности по оплате платы за содержание помещения в МКД и жилищно-коммунальные услуги, иные персональные данные, необходимые УК для реализации прав и исполнения обязанностей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, законов и нормативных актов Новосибирской области, и иных правовых актов и Договором) УК в целях заключения Договора с УК, реализации Собственником и (или) УК прав и исполнение обязанностей, в соответствии с законодательством РФ и (или) Договором; организации и проведения общего собрания собственников помещений в МКД, обработки и оформления результатов общего собрания; учета и обработки заявлений, обращений и жалоб; учет, обработки и передачи данных ИПУ; расчета и начисления жилищно-коммунальных платежей; оформления и получения Собственником предусмотренных законодательством РФ субсидий, льгот, иных гарантий и выплат; передачи информации в государственные и муниципальные органы и службы в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, взысканию задолженности. УК в соответствии с настоящим соглашением вправе: производить обработку персональных данных, то есть любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с