

ДОГОВОР № _____ /202_
оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего
имущества в многоквартирном доме по адресу:

«__» _____ 202__ г.

Собственник помещения, расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул.
_____, д. _____, в лице _____

_____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Лидер», в лице директора Рябова Александра Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в целях реализации выбранного способа управления - непосредственное управление, во исполнение ст.161, ч. 9.1, 164 Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Предмет Договора - выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного с Заказчиком срока за плату, работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - Общее имущество), подлежащего содержанию и ремонту, определен Постановлением правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

Пользователями помещений признаются: члены семей собственников жилых помещений и совместно с ними проживающие граждане, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений и лица, пользующиеся нежилыми помещениями, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования.

Собственники и пользователи нежилых помещений несут обязанности и ответственность по настоящему договору, в т.ч. в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с настоящим договором, в случае, если между собственником и пользователем заключены соответствующие соглашения или договора, то есть обязательства собственника могут быть оплачены третьими лицами.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется нормами действующего законодательства.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в соответствии Законом Забайкальского края от 29 октября 2013 г. № 875-33К "О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края".

Условия настоящего договора являются обязательными для всех собственников дома с момента, определенного решением общего собрания собственников вне зависимости от факта подписания данного договора в письменном виде конкретным собственником.

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Оказывать друг другу всестороннюю помощь и поддержку при исполнении обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а также исходящих из норм жилищного и гражданского законодательства РФ и изданных в их исполнение правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

2.2. Заказчик и пользователи жилых и нежилых помещений обязаны:

2.2.1. Нести бремя содержания и ремонта общего имущества дома пропорционально площади принадлежащего ему помещения путем своевременного внесения платежей по настоящему договору.

- 2.2.2. Использовать жилые и нежилые помещения и общее имущество многоквартирного дома только по назначению, поддерживать их в надлежащем состоянии, своевременно производить ремонт занимаемого помещения.
- 2.2.3. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», а также требования пожарной безопасности, предусмотренные Федеральным Законом «О пожарной безопасности». Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 2.2.4. Бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их исправность. При обнаружении неисправностей немедленно принять все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях сообщить о них Управляющей организации.
- 2.2.5. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым внутри дворовых насаждениях.
- 2.2.6. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места.
- 2.2.7. Зарегистрировать установку коллективных (общедомовых) приборов учета (далее - КПУ) и индивидуальных приборов учета (далее - ИПУ) в ресурсоснабжающей организации (далее - РСО). Производить установку коллективных приборов учета и индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов без соответствующего согласования с РСО допускается с обязательным последующим предоставлением РСО: паспорта, сертификата соответствия и акта ввода приборов в эксплуатацию (в случае, если такие КПУ и ИПУ были установлены ранее момента заключения настоящего договора).
- 2.2.8. С целью точного определения социальной нормы потребления электрической энергии, подлежащей оплате по льготному тарифу, извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан, в срок не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений путем направления в Управляющую организацию соответствующего заявления. В заявлении указываются фамилия, имя и отчество заявителя, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, даты начала и окончания их проживания в жилом помещении. Потребитель считается временно проживающим в жилом помещении в течение периода, продолжительность которого установлена в указанном в настоящем пункте заявлении или в «Акте установления количества граждан, фактически постоянно проживающих и (или) временно проживающих в жилом помещении», который составляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг в случае, когда данная обязанность не выполнена собственником добровольно. Акт подписывается не менее чем двумя собственниками (нанимателями) соседних помещений в многоквартирном доме и уполномоченным представителем Управляющей организации.
- 2.2.9. Нести ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, проживающих совместно с Собственником.
- 2.2.10. По решению общего собрания пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходов, направленных на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 2.2.11. В соответствии со ст.ст.44-48, 158 ЖК РФ принимать решения об определении перечня работ и услуг, размера оплаты по договору и о проведении ремонта Общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации на момент заключения настоящего договора и в период его действия.
- 2.2.12. В десятидневный срок со дня утверждения на общем собрании условий настоящего договора представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Заказчика и собственников, заключивших настоящий Договор, однократно.
- 2.2.13. При заключении договоров социального найма муниципальных помещений и помещений специализированного жилого фонда наниматели исполняют обязанности Собственников по оплате услуг, оказанных по условиям настоящего договора.
- 2.2.14. Выполнять иные обязательства, обусловленные жилищным и гражданским законодательством, иными нормативно-правовыми актами.
- 2.2.15. Самостоятельно заключить договора с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг.
- 2.2.16. Самостоятельно следить за качеством предоставляемых коммунальных услуг. Коммунальные услуги, предоставляемые Заказчику (собственникам и пользователям помещений), должны соответствовать нормативам и стандартам, установленным Правилами

предоставления коммунальных услуг. Все претензии и жалобы на качество коммунальных услуг Заказчик направляет в РСО.

2.2.17. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение в день и время, указанные в уведомлении Управляющей организации:

- не реже 1 раза в 6 месяцев для проверки и снятия показаний индивидуальных приборов учета,
- по мере необходимости для осмотра общего имущества при проведении плановых осмотров, предусмотренных законодательством РФ, а также в аварийных случаях, в случае причинения ущерба общему имуществу и имуществу других собственников.

Указанное уведомление должно быть направлено собственнику не позднее, чем за 3 дня до назначенной даты. В случае, если собственник не имеет возможности обеспечить доступ в помещение в указанную дату и время, то он обязан своевременно уведомить об этом Управляющую организацию и согласовать другое время и дату.

2.3. Наймодатели и Арендодатели жилых и нежилых помещений, расположенных в доме, обязаны:

2.3.1. Представить в Управляющую организацию по каждому принадлежащему им помещению в срок не позднее 14 дней с даты заключения настоящего договора сведения о нанимателях (арендаторах) жилых и нежилых помещений, членах их семей, совместно с ними проживающих гражданах, информацию об условиях использования помещений и распределение обязанностей между собственником и нанимателем (арендатором) относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с исполнением сторонами условий настоящего Договора.

2.3.2. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене Нанимателей или Арендаторов в срок не позднее 14 дней с даты произошедших изменений.

2.3.3. Оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества в период не заселения жилых помещений или непредставления нежилых помещений в пользование иным лицам.

2.4. Управляющая организация обязана:

2.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору не позднее даты, определенной решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

2.4.2. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг согласно настоящему Договору своими силами либо путем привлечения третьих лиц от имени собственников многоквартирного дома.

2.4.3. Участвовать в проверках и обследованиях общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по настоящему договору, а также по фактам предоставления ресурсоснабжающей организацией коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.4.4. Вести необходимую техническую документацию на многоквартирный дом.

2.4.5. При наличии задолженности Заказчика производит сверку взаиморасчетов по настоящему договору, а также по суммам пени, начисленных Заказчику в соответствии с действующим законодательством РФ за несвоевременную оплату по настоящему договору.

2.4.6. Уведомлять собственников о наличии задолженности по настоящему договору и суммах пени, начисленных за несвоевременную оплату по месту нахождения принадлежащего им имущества, обслуживаемого Управляющей организацией. По просьбе Заказчика заключать соглашения о реструктуризации задолженности.

2.4.7. Устранять причины и последствия аварийных ситуаций в доме - затоплений, засоров стояков канализации, остановки лифтов, отключения электричества и других аналогичных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, порче их имущества.

2.4.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

2.4.9. В интересах собственников и по согласованию с Советом дома вести работу по заключению договоров на использование общего имущества дома и взысканию задолженности по этим договорам.

2.4.10. Использовать в интересах собственников денежные средства, полученные по договорам, заключенным в соответствии с п. 3.2.6 настоящего договора. Включать указанные суммы в сумму доходов по дому при составлении финансовых отчетов о расходовании денежных средств по настоящему договору.

3. Права сторон:

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей, предусмотренных в рамках настоящего Договора и законодательства Российской Федерации.

3.1.2. При причинении имуществу Заказчика или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения обратиться в Управляющую организацию для составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком (пользователями помещений) своих обязанностей, предусмотренных в рамках настоящего Договора и законодательства Российской Федерации.

3.2.2. Принимать меры по взысканию с Заказчика задолженности по настоящему договору; при нарушении Заказчиком сроков внесения платы по настоящему договору предъявлять ему к уплате пени в размере, установленном законодательством РФ, в т.ч. в судебном порядке. Привлекать для работы по взысканию задолженности третьих лиц.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору.

3.2.4. Привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы.

3.2.5. Управляющая организация: вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные настоящим договором, если необходимость их проведения: связана с исполнением обязанности Управляющей организации по устранению угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба частному и общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется: за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а при недостаточности этих средств оплачивается Заказчиками дополнительно.

3.2.6. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

- размещение в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;
- направление по адресу электронной почты, по заявлению собственника (без направления платежного документа на бумажном носителе);
- через личный кабинет Собственника на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.dom.gosuslugi.ru.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена договора:

4.1.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ и условиями настоящего договора.

4.1.2. Размер авансовых ежемесячных платежей за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений Управляющей организации или принимается равным размеру платы за помещение в многоквартирном доме, установленному органом местного самоуправления, если такое решение не принято общим собранием собственников, а также согласно коэффициента благоустройства многоквартирного дома. При изменении размера платы за помещение в многоквартирном доме, установленного органом местного самоуправления он применяется для целей исполнения настоящего договора без внесения изменений в договор.

4.1.3. Расчетный период для внесения авансовых платежей за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, устанавливается в один календарный месяц.

4.2. Порядок внесения платы по договору:

4.2.1. Внесение авансовых платежей по настоящему договору осуществляется Заказчиком (пользователями помещений многоквартирного дома) соразмерно их обязательствам и условиям настоящего договора.

4.2.2. Срок внесения авансовых платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.2.3. Неиспользование Заказчиком принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме не является основанием для невнесения платы по настоящему договору.

4.3. Порядок признания работ выполненными, а услуг оказанными:

4.3.1. Заказчик вправе в порядке, определенном действующим законодательством РФ, обратиться в Управляющую организацию и потребовать составления: акта о неоказании услуг (невыполнении работ) по настоящему договору, либо об оказании услуг (выполнении работ) ненадлежащего качества. При этом в обращении должны быть четко указаны факты и основания претензий к Управляющей организации.

4.3.2. На основании обращения Заказчика, указанного в п.4.3.1 настоящего договора, производится комиссионный осмотр дома и выполненных работ с участием представителя управляющей организации. Дата и время осмотра согласовываются с заявителем.

4.3.3. В случае подтверждения в результате осмотра обоснованности претензий Заказчика, указанных в обращении, составляется комиссионный Акт о неоказании услуг (невыполнении работ) по настоящему договору либо об оказании услуг (выполнении работ) ненадлежащего качества с указанием суммы снижения (перерасчета) платы по настоящему договору.

4.3.4. Сумму перерасчета, определенную в соответствии с условиями п. 4.3.3 настоящего договора, Управляющая организация обязана учесть при составлении годового финансового отчета по дому.

5. Ответственность сторон:

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация в случае непредставления собственниками и пользователями помещений доступа в занимаемое помещение в случае необходимости проведения аварийно-восстановительных работ за последствия ответственности не несет.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему

- имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников (пользователей помещений) и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- неисполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, а равно при невозможности последней предусмотреть или заблаговременно устранить причины, вызвавшие эти аварии, в т.ч. при наличии обстоятельств непреодолимой силы.

5.2. Ответственность Заказчика (пользователей помещений):

5.2.1. Если собственниками помещений в многоквартирном доме не производится своевременная оплата по настоящему договору, ответственность за состояние общего имущества дома и ухудшение его состояния ложится на Собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.2. В случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома и (или) имуществу других собственников по вине Заказчика, последний несет ответственность перед пострадавшими в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Порядок заключения, срок действия, условия изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий договор считается заключенным с момента, определенного решением общего собрания собственников, утвердившего условия настоящего договора, и действует в течение 3 (трех) календарных лет.

6.2. Фактическое пользование Заказчиками услугами (работами), выполняемыми Управляющей

организацией, либо внесение полностью или частично платы по настоящему договору после даты вступления в силу настоящего договора, определенной решением общего собрания собственников, признается равносильным подписанию Заказчиком настоящего договора.

6.3. Для всех собственников, которые приобрели право собственности на помещения, расположенные в доме после вступления в силу данного договора, настоящий договор является договором присоединения и вступает в силу с момента приобретения права собственности.

6.4. В случае если к моменту окончания срока действия настоящего договора отсутствует заявление одной из сторон об его прекращении, изменении либо о заключении нового договора, настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях на следующий календарный год. Действие данного пункта применяется Сторонами неограниченное количество раз до момента возникновения оснований, влекущих прекращение договорных отношений.

6.5. Договор подлежит изменению по соглашению Сторон, а также в случае принятия нормативного правового акта, устанавливающего обязательные для Заказчика или Управляющей организации требования.

6.6. В случае прекращения права собственности Заказчика на помещение, после предоставления соответствующих документов Управляющей организации, обязательства Заказчика по оплате услуг (работ) по настоящему договору сохраняются до момента полного погашения задолженности. В случае наличия задолженности Заказчик (бывший собственник) может передать её новому собственнику с обязательным письменным подтверждением, подписанным новым собственником, которое должно быть представлено в Управляющую организацию лично новым собственником.

6.7. У нового(ых) Собственника(ов) обязательства по настоящему договору возникают с момента перехода к нему права собственности на указанное в настоящем договоре помещение, расположенное в многоквартирном доме, независимо от даты предоставления соответствующих документов в Управляющую организацию.

6.10. Расторжение настоящего Договора не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате услуг (работ) Управляющей организации, фактически выполненных по настоящему Договору.

6.11. Ранее действовавший договор управления многоквартирным домом считается расторгнутым с момента вступления в действие настоящего договора.

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 Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

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

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

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

- фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения;
- 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 реестра прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);

- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

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

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

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров представителей Управляющей организации с Советом дома.

8.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Забайкальского края.

9. Особые условия.

8.1. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организации, подписание актов о состоянии общего имущества многоквартирного дома, актов о выполнении работ и оказании услуг, а также иных актов, осуществляет уполномоченное собственниками лицо (Председатель или члены совета дома). В случае, если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация: ООО «Лидер» 672010, г. Чита, ул. Ингодинская, д. 6 ИНН/КПП 7536060653/753601001 ОГРН 1057536070900 Р/сч. 40702810874000050482 в Читинском ОСБ 8600/0032 к/сч. 30101810500000000637 БИК 047601637	Заказчик: Ф.И.О. _____ _____
	паспорт _____
	Адрес регистрации: г. Чита, _____ _____
Директор ООО «Лидер» _____/А.М. Рябов/	Подпись _____ /

