

Договор №5/2019
управления многоквартирным домом
(множественностью лиц на стороне собственника)

г. Тюмень

«11» ноября 2019 г.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 51 по улице Ватутина, города Тюмени (далее по тексту именуемый — «Многokвартирный дом, Собственники»), в лице Председателя общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – протокол общего собрания № 1 от «11» ноября 2019 года), с одной стороны, и **ООО «Сибиряк»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Бутакова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о выборе Управляющей организации (протокол №1 от 11.11.2019.) на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Актуализация информации, фиксация сведений о новых Собственниках помещений, о смене Собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в т. ч. Нанимателей и т.д. осуществляется Управляющей организацией путем ведения реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.4. Наименование, адрес, реквизиты расчетного счета и иная контактная информация Управляющей организации указаны в разделе 11 (Реквизиты и адреса Сторон) настоящего Договора.

1.5. Собственники помещения дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

1.6. Управляющая организация обеспечивает конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке. Управляющая организация вправе поручить обработку персональных данных по договору другому лицу, путем включения в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

2. Предмет договора

2.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений, расположенных в доме № 51, по ул. Ватутина в городе Тюмени, зафиксированного в протоколе собрания собственников № 1 от 11.11.2019.

2.2. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Тюмень, ул. Ватутина, д. 51.

2.3. Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

2.4. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям.

2.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией от имени и в интересах Собственников в период срока действия договора, установленного настоящим договором.

2.6. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома утверждено общим собранием собственников и отражено в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.7. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню, утвержденному решением общего собрания собственников помещений и отраженному в Приложении № 2 к настоящему договору, содержащему сведения о периодичности их оказания и выполнения, и размере их платы (далее Перечень услуг и работ).

2.8. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.9. Работы и услуги, являющиеся предметом настоящего договора, выполняются Управляющей организацией самостоятельно и/или с привлечением иных юридических лиц на основании договоров, заключенных в интересах Собственников.

2.10. Текущий ремонт общего имущества проводится по отдельному решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). В состав данных работ не входят работы по текущему ремонту

дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

2.11. Капитальный ремонт общего имущества проводится по отдельному решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

2.12. Необходимость выполнения работ по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (сроки работ, объем работ, стоимость, порядок финансирования, сроки возмещения расходов и т.д.) определяется собственниками помещений, по предложению Управляющей организации по результатам актов осмотра общего имущества или органами власти, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ.

При наличии предписания, выданного органами власти, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

2.13. Отношения, связанные с проведением текущего/капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются в порядке, установленном действующим законодательством РФ, п. 2.10. -2.12. настоящего договора, и оформляются отдельными договорами.

2.14. Управляющая организация обеспечивает обеспечение Собственников помещений коммунальными услугами (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, газоснабжение (при наличии)) для бытового потребления гражданами и производственного потребления Владельцами нежилых помещений на основе договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями, заключенных в порядке, установленном законодательством РФ.

При этом условия предоставления собственникам помещений коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, которые устанавливаются:

- требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса;
- периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных пользователем помещений сведений о показаниях таких приборов учета;
- порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги;
- порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг.

2.15. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, от имени и в интересах Собственников помещений, и в собственных интересах, с письменным согласованием Совета многоквартирного жилого дома.

Соответствующие отношения Управляющей организации с Собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются в порядке, установленном ЖК РФ.

2.16. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться условиями настоящего договора, федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ, регламентирующими взаимоотношения сторон, в том числе:

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме) в действующих редакциях в период действия настоящего договора,

- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства РФ (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) в действующих редакциях в период действия настоящего договора,

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03г. № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.06 г. № 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями) в действующих редакциях в период действия настоящего договора;

- иными действующими нормами законодательства РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, регулируемыми взаимоотношения сторон по управлению многоквартирным домом,

- нормативными актами органов местного самоуправления,
- решениями уполномоченных органов по регулированию тарифов на коммунальные услуги.

2.17. Работы и услуги, не вошедшие в перечни работ и услуг, являющиеся предметом настоящего договора, и выполняемые на границе эксплуатационной ответственности собственников, выполняются Управляющей

организацией дополнительно по установленному ею прейскуранту. Прейскурант на платные услуги размещается на информационной доске по месту нахождения Управляющей организации или на ее официальном интернет-сайте (при наличии).

3. Обязанности сторон

3.1. Собственники помещений (жилых, нежилых) обязуются:

3.1.1. Использовать помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан.

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

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.1.2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.1.4. Использовать земельный участок, закрепленный за многоквартирным домом, без ущерба для других лиц.

3.1.5. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

➤ производить переустройство (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения) и перепланировку помещения (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения) только после получения разрешительных документов в порядке, установленном законодательством РФ,

➤ соблюдать чистоту и порядок в квартире, подъездах, лифтах, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования

➤ не курить в подъездах, лифтах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования

➤ выносить мусор, пищевые и строительные отходы в специально отведенные места (мусоропровод, контейнерная площадка),

➤ осуществлять сдачу использованных ртутьсодержащих отходов (ламп) в специальные места их приема,

➤ использовать жилое помещение для проживания граждан,

➤ бережно относиться к расположенному в помещении оборудованию, а также к общему имуществу дома, объектам благоустройства (контейнерные площадки, малые архитектурные формы и т.д.) и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность;

➤ обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, не допускать неисправности смывных бачков, ведущей к конденсату на трубопроводе холодного водоснабжения и преждевременному износу труб,

➤ не допускать поломок установленных в помещении сантехнических приборов, арматуры, оберегать открыто проложенные трубопроводы от механических воздействий,

➤ устранять конденсат на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях,

➤ содержать в чистоте воздухозаборные решетки и отводы вентиляционных каналов,

➤ не устанавливать в вентиляционных каналах не предусмотренные проектом вытяжные вентиляторы, не перекрывать вентиляционные каналы и воздухозаборные решетки вытяжным воздуховодом от принудительной вытяжки с электрических (газовых) плит,

➤ не допускать увеличение влажности воздуха в квартире выше нормативной, проветривать помещения,

➤ при установленных пластиковых окнах необходимо проветривать помещение (обеспечивать однократный воздухообмен в час (в том числе и зимой), во избежание образования избыточной влаги,

➤ не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся, едкие жидкости и кислоты;

➤ во избежание засора канализационной сети не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, пищевые отходы, наполнители для кошачьих туалетов и иные посторонние предметы;

➤ не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

➤ не допускать утечек через водоразборную арматуру;

➤ оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

➤ оберегать трубы из полимерных материалов от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин,

➤ для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;

➤ при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом,

➤ не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения,

➤ не устанавливать самодельных предохранительных электрических устройств,

➤ не совершать действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум и вибрацию;

➤ соблюдать в помещении тишину с 22 часов вечера до 8 часов утра (в выходные и праздничные дни с 22 часов вечера до 9 часов утра), либо осуществлять пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома;

➤ производить текущий ремонт помещения: побелку, окраску и оклейку стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных приборов, а также

ремонт внутриквартирной электропроводки, внутриквартирных инженерных систем (трубы горячего и холодного водоснабжения, канализации и иное оборудование) согласно границам эксплуатационной ответственности,

- не использовать газовые и электроплиты для обогрева помещения,
- не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, балконы и лоджии легко воспламеняющимися и иными предметами (бытовые вещи, ящики, инвентарь, мебель и прочие предметы) с целью соблюдения пожарной безопасности;
- не осуществлять переоборудование и пристройку балконов и лоджий,
- не устанавливать эркеры и козырьки,
- не застраивать меж балконное пространство,
- не использовать чердаки для сушки белья, устройства мастерских или складов,
- не крепить без соответствующего разрешения на стены и кровлю дома растяжки, вывески, антенны, кондиционеры и т. п.,
- не красить снаружи оконные рамы краской, отличающейся по цвету от установленного для данного здания, либо устанавливать пластиковые окна другого цвета,
- осуществлять содержание домашних животных в соответствии с Законом Тюменской области от 07.04.2003г. № 130 «О содержании и защите домашних животных и мерах по обеспечению безопасности населения в Тюменской области».

3.1.6. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования и (или) на внутри домовых инженерных системах, приборах учета, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-диспетчерскую службу.

3.1.7. Предоставлять доступ работникам или представителям Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ на внутридомовых инженерных системах, находящихся в помещении и входящих в состав общего имущества - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.7.1. Если Собственник в помещении (жилом, нежилом) произвел работы (кафельная плитка, декоративные короба, перегородки и т.д.), которые затрудняют доступ работникам Управляющей организации к объектам, входящим в перечень общего имущества, для производства вышеуказанных работ, то Собственник обязан немедленно за свой счет, принять меры по их устранению. Собственник не имеет в дальнейшем права требовать от Управляющей организации безвозмездного выполнения или компенсации выполненных Собственником восстановительных работ, указанных в настоящем пункте договора.

3.1.7.2. В случае если Собственник не обеспечил доступ в занимаемое помещение и к объектам, входящим в состав общего имущества, что повлекло причинение ущерба Управляющей организации и/или третьим лицам (иным нанимателям, собственникам помещений), то Собственник возмещает этот ущерб в полном объеме и за свой счет.

3.1.8. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере и в порядке, установленном в разделе № 4 настоящего договора.

До государственной регистрации права собственности на данное жилое помещение в порядке наследования, будущий собственник обязан вносить плату за жилое помещение в полном объеме пропорционально переходящего к нему наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ).

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

3.1.9. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственников в случае их временного отсутствия (на срок более двух дней) на случай возникновения аварийной ситуации и проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, и их имуществу в полном объеме и за свой счет.

3.1.10. В случае длительного отсутствия вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике, дачное или садоводческое общество и т.д.), в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрыть внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования (при его наличии) и сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в помещение.

3.1.11. В течение 20 календарных дней рассматривать через Совет многоквартирного жилого дома предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками. О принятом решении письменно уведомить Управляющую организацию.

3.1.12. Организовывать и проводить по предложению Управляющей организации или по требованию надзорных органов (предписание) общие собрания собственников помещений по вопросам выполнения работ по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном требованиями законодательства РФ и условиями настоящего договора.

3.1.13. Избрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совет дома и председателя Совета дома. Копию соответствующего протокола представить Управляющей организации.

3.1.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

3.1.15. Сообщать Управляющей организации об установке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в течение пяти рабочих дней с момента их опломбировки в ресурсоснабжающих организациях.

Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Тюмени в порядке, определяемом Правительствами РФ и Тюменской области.

3.1.16. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем