

## Договор

управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома  
по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, п. Голубево, ул. Лазурная, дом. № 9

«15» января 2020 года

п. Голубево, Гурьевский р-н, Калининградская область

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, п. Голубево, ул. Лазурная, дом. № 9, именуемый в дальнейшем – собственник помещений, и

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Балтийский Дом", в лице Генерального директора Нехведович Регины Францевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация / Управляющая компания, с другой стороны, именуемые в дальнейшем – Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условия проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № б/н от 15.01.2020г), заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Условия Договора определены в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и Договора.

1.2. Настоящий Договор заключается Собственниками с управляющей организацией ООО «Управляющей компанией «Балтийский Дом» в целях обеспечения надлежащего содержания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, п. Голубево, ул. Лазурная, дом. № 9 на основании Договора на управление и обслуживание в соответствии с пунктом 14 статьи 161 ЖК РФ, ст. 162 ЖК РФ.

Способ управления, основания заключения Договора, его условия и срок могут быть изменены по решению Общего собрания собственников.

1.3. В соответствии с заданием Застройщика Управляющая компания должна заключить договор на управление, содержание и обслуживания общего имущества многоквартирным домом с каждым владельцем жилого либо нежилого помещения, получившим свое право собственности на соответствующее помещение на законном основании. Поскольку заключение такого Договора установлено Жилищным кодексом (ст. 162), условия Договора управления распространяются на каждого собственника, так как являются одинаковыми и имеют равную юридическую силу для всех собственников данного многоквартирного жилого дома.

1.4. Условия настоящего Договора для собственников нежилых помещений могут иметь отличия, определяемые Управляющей компанией и собственником нежилого помещения с учетом специфики обслуживания таких помещений и порядка оказания жилищно-коммунальных услуг. Содержание нежилых помещений не должно оказывать негативного влияния на права и интересы собственников жилых помещений.

1.5. Уклонение от заключения (подписания) настоящего Договора не освобождает Собственника от обязательств по исполнению условий настоящего Договора.

1.6. В случае передачи Собственником своего жилого либо нежилого помещения во временное владение и пользование иным лицам все права и обязанности, указанные и вытекающие из настоящего Договора лежат на Собственнике, если Договором не предусмотрено иное. Неиспользование Собственником своего жилого или нежилого помещения не является основанием невнесения платы за предоставленные жилищные и коммунальные услуги. Перерасчет платежей за период временного отсутствия Собственника производится в порядке, установленном действующим законодательством.

1.7. Наниматели, иные лица, владеющие жилыми либо нежилыми помещениями на основании договоров найма, аренды, пользования, ссуды и т.п. руководствуются условиями договора с Собственником, при этом в части не предусмотренной договором с Собственником либо противоречащей настоящему Договору силу имеют условия настоящего Договора. Указанными лицами может быть заключен отдельный договор с Управляющей компанией, если это предусмотрено условиями договора с Собственником. Оплата за жилищно-коммунальные услуги производится в соответствии с положениями ст. 155 ЖК РФ.

1.8. В случае необходимости проведения Управляющей компанией работ, не установленных настоящим Договором, в том числе вызванных ликвидацией последствий аварий или предпосылок к ним, наступивших по вине Собственника или иных лиц, пользующихся помещением с согласия Собственника, а также лиц, производивших ремонтные и иные работы в квартире по соглашению с Собственником, указанные работы производятся за счет Собственника.

1.9. Собственник не вправе требовать от Управляющей компании совершения действий, если они не соответствуют требованиям и предписаниям действующих законных и подзаконных актов.



1.10. При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления многоквартирным домом);

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы);

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ);

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

- Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013г. № 410 (далее – Правила пользования газом);

- Федерального закона "О защите персональных данных" № 152-ФЗ

- иными нормативными правовыми актами, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом.

1.11. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме указывается Управляющей организацией на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о потребителях осуществляется Управляющей компанией в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом путем ведения аналогичного реестра.

1.12. Управляющая компания обязуется не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

1.13. Управляющая компания в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников (нанимателей) помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства и доводятся до сведения потребителей.

1.14. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении условий Договора управления за предыдущий год путем размещения на официальном сайте ГИС ЖКХ.

1.15. Управляющая компания предоставляет или организует предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

## **2. Предмет Договора**

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательство от своего имени и в пределах оплаченной Собственником суммы осуществлять комплекс работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, а Собственник обязуется в полном размере и в согласованный срок производить оплату выполненных работ и предоставленных услуг Управляющей компанией.

2.2. Перечень работ и услуг Управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного жилого дома и расчет их стоимости, согласован Сторонами и указывается в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3. Дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе механическую уборку снега, ремонт охранного оборудования и т.п. Управляющая компания выполняет после согласования их объема и стоимости с Общим собранием собственников либо представителем собственников, уполномоченного Общим собранием.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома указывается в Приложении №2 к настоящему договору.

2.5. Управляющая компания может выполнить работы и оказать услуги Собственнику жилого или нежилого помещения на основании отдельного договора.

## **3. Права и обязанности Сторон**

### **3.1. Управляющая компания обязана:**

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги Собственнику по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с перечнем и сроками, указанными в приложении к настоящему Договору, а также может являться исполнителем предоставления коммунальных услуг установленного качества и в необходимых объемах, путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими предприятиями и контроля за соответствием их качества действующим Правилам.



3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома, принимать от Собственника заявки по телефонам 32 33 62, ООО "ГАС" тел. 560-550, 560-245, 377-347 в рабочие дни с 18.00 до 09.00, в выходные и праздничные круглосуточно, устранять аварии.

3.1.3. Предоставлять дополнительные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников.

3.1.4. Хранить, своевременно обновлять техническую документацию и иные документы, относящиеся к управлению многоквартирным жилым домом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние многоквартирного жилого дома.

3.1.5. Рассматривать заявления и жалобы от Собственника, вести их учет, принимать меры для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. После получения письменного заявления (жалоба, претензия) управляющая организация в сроки, установленные законодательством РФ извещает письменно потребителя о решении по заявлению.

3.1.6. Информация считается предоставленной Собственнику, если она размещена на информационных стендах дома.

3.1.7. Документировать предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность и передавать ответственному поставщику услуг для перерасчета платы в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.8. Уведомить Собственника о причинах невозможности выполнения работ или предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, о сроках их выполнения.

3.1.9. По требованию Собственника или по своей инициативе производить сверку платы за управление, содержание и ремонт жилого дома и предоставленные коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие размер начисления платы, а также неустоек (штрафов, пени).

3.10. По заявлению Собственника изготавливать и выдавать справки, выписки и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.11. За три дня до проведения ремонта общего имущества дома внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в квартиру или нежилое помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику за 10 дней письменное уведомление о сроках проведения работ.

Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденным постановлением Правительства от 13.08.2006г. № 491.

3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные договором, жилищным законодательством Российской Федерации.

### **3.2. Управляющей компании предоставляется право:**

3.2.1. В случаях расхождения предоставленных Собственником сведений с данными Управляющей компании проводить проверку расчета платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги на основании фактических оплат и показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета и соответствия размера оплаты объемам предоставленных услуг.

Если после письменного уведомления Управляющей компании Собственник в течение 10 дней не представил Управляющей компании акта о поверке внутриквартирных приборов учета; в платежных документах не указал данные приборов учета, объем потребления коммунальных услуг Управляющей компанией принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.

3.2.2. В соответствии с действующим законодательством взыскивать с Собственника суммы задолженностей за управление, содержание и ремонт общего имущества жилого дома, а также предоставленные коммунальные услуги.

3.2.3. При наличии у Собственника задолженности по оплате за услуги управления, содержания и ремонта, а также за предоставленные коммунальные услуги в течение 2-х расчетных периодов подряд, после предварительного уведомления Собственника за 10 суток, ввести ограничения или приостановление подачи в помещение Собственника воды, электроэнергии, газа; кроме того, Управляющая компания вправе отказать Собственнику – должнику, в изготовлении различного характера справок, выписок, оказании услуг по регистрационному учету.

Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю-должнику одним из следующих способов:

- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- любым из способов, путем передачи уведомления (предупреждения) по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);
- телефонного звонка;
- сообщения электронной почты;

3.2.4. На основании заявки Собственника направлять в течение суток своего представителя для составления соответствующего акта причинения ущерба общему имуществу жилого дома или жилому помещению Собственника.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, а также предоставленные коммунальные услуги.

3.3.2. При временном не использовании жилого помещения в многоквартирном доме для проживания граждан более 5 (пяти) дней сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны или адреса почтовой связи, или телефоны и адреса лиц, которые при аварийной ситуации обеспечат доступ в квартиру Собственника.

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



- соблюдать чистоту и порядок на придомовом земельном участке, в подъездах, в общих проходах подвалов, на технических этажах и в других местах общего пользования;
  - соблюдать правила пожарной безопасности. Не допускать хранения горючих и самовоспламеняющихся материалов в местах общего пользования;
  - не допускать выполнения в квартире работ, других действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- 3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о сделках, влекущих смену собственника помещения.
- 3.3.5. Обеспечить доступ в течение 3-х дней с момента обращения представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику жилое помещение для технического осмотра общего имущества, приборов учета, расположенных в квартире, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а в случае аварий - работников аварийных служб в любое время суток.
- 3.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей общего пользования без согласования с Управляющей компанией; своевременно осуществлять поверку приборов учета.
- 3.3.7. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо пользующихся помещениями, принадлежащими Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.
- 3.3.8. Иное лицо, пользующееся квартирой на основании соглашения с Собственником жилого помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

- Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.
- 3.4.1. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, взносов на капитальный ремонт, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней.
- 3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору. Представители Собственников в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома:
- 3.4.2.1) могут участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;
- 3.4.2.2) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, организуемых Управляющей кампанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору;
- 3.4.2.3) подписывать акты выполненных работ по текущему и капитальному ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме в составе комиссии, принимающей данные работы.
- 3.4.3. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.
- 3.4.4. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей компанией, обращаться к руководству Управляющей компании.
- 3.4.5. Предъявления к Управляющей компании требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения.
- 3.4.6. Получения от Управляющей компании необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения.
- 3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

#### **4. Порядок расчетов за содержание и ремонт жилого дома, коммунальные услуги.**

- 4.1. Собственники вправе заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг.
- 4.2. Размеры ежемесячной платы Собственника за услуги по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества жилого дома производятся пропорционально общей площади занимаемого помещения и долей в праве собственности на общее имущество (ст.ст. 249, 289 ГК, ст.ст. 37, 39 ЖК).
- 4.3. Собственники обязаны вносить плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям. Либо чрез указанных такими организациями платежных агентов.
- 4.4. Плата за потребленные коммунальные услуги оплачивается согласно показаниям приборов учета в помещении Собственника; в местах общего пользования - в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета пропорционально показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии по нормативу и пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику помещения.
- 4.5. Размеры платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного жилого дома могут быть изменены по предложению Управляющей компании Общим собранием собственников на основании сметы расходов на работы и услуги, представленной Управляющей компанией Общему собранию за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора.
- 4.6. Плата за управление, содержание и обслуживание многоквартирного жилого дома и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим в соответствии и на основании платежных документов (счет-квитанций), представляемых Собственнику Управляющей компанией.



4.7. При поставке коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.8. В случае изменения тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы (цены) со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органа власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

#### **5. Порядок составления планов восстановительных работ и выполнение данных работ с целью восстановления работоспособности общего имущества в Многоквартирном доме**

5.1. Согласно требованиям Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме Управляющая компания по итогам проведенных осмотров Многоквартирного дома обязана:

- 1) составить план восстановительных работ для каждого элемента общего имущества в Многоквартирном доме, в котором во время осмотра выявлены дефекты, повреждения и неисправности;
- 2) составить и предоставить Собственникам для утверждения решениями их общих собраний проекты перечней восстановительных работ на элементах общего имущества Многоквартирного дома;
- 3) организовать выполнение утвержденных решениями общих собраний Собственников восстановительных работ в Многоквартирном доме, включая в себя:
  - работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов его общего имущества для обеспечения безопасного проживания граждан;
  - работы по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме путем комплексного устранения неисправностей изношенных элементов общего имущества, смену, восстановление или их замену, улучшение эксплуатационных показателей Многоквартирного дома, начиная с входящих в их состав работ по техническому обследованию элементов данного имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности Многоквартирного дома.

5.2. С целью организации работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по результатам общего осмотра (обследования) Многоквартирного дома на основании составленного акта, Управляющая компания обязуется:

- 1) составить и предоставить для согласования Совету Многоквартирного дома сводную опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с указанием объемов необходимых ремонтных работ, с установлением предельных сроков необходимости их выполнения, а также очередности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности;
- 2) ежегодно составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение решением общего собрания Собственников Предложения о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту конкретных элементов общего имущества в Многоквартирном доме на предстоящий год в форме расцененной описи данных работ;
- 3) после принятия общим собранием Собственников (согласно п. 4.1 ч. 2 ст. 4 ЖК РФ) решения о текущем ремонте элементов общего имущества и размера платы за выполнение таких работ, организовать проведение работ силами Управляющей компании и (или) силами подрядных организаций на договорной основе;

5.3. организовывать приемку выполненных работ с участием в составе приемочной комиссии представителя Совета Многоквартирного дома.

5.4. Собственники, согласно ч. 1 и 2 ст. 189 ЖК РФ, в любое время вправе принять на общем собрании Собственников решение о проведении капитального ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме по предложению Управляющей компании либо по собственной инициативе.

#### **6. Порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, порядок внесения платежей.**

6.1. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме для Собственников включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;
- плату за иные услуги, предоставляемые Собственникам/арендаторам помещений в Многоквартирном доме;
- плату за работы по внеплановому (непредвиденному) ремонту и аварийному обслуживанию имущества в Многоквартирном доме;
- плату за работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Включается в состав платы исключительно, при условии принятия решения общего собрания Собственников о выполнении данных работ и их стоимости в каждом предстоящем году действия настоящего Договора.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленный на первый год действия Договора, указан в Приложении № 3 настоящего Договора, из расчета за 1 месяц на 1 кв. м. общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

6.3. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия Договора.

6.4. Управляющая компания вправе не чаще одного раза в год изменить размер платы, кроме платы за работы по текущему ремонту, на величину базисного индекса потребительских цен по Калининградской области. Данный индекс публикуется Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области и характеризует инфляционные процессы в регионе, за календарный год, предшествующий году, в котором производится увеличение размера платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома. При этом ежегодное оформление решениями общим собранием Собственников изменений тарифов не осуществляется.



6.5. Размер платы на работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ежегодно устанавливается решением общего собрания Собственников на каждый предстоящий год действия настоящего Договора без внесения в него изменений.

6.6. Управляющая компания обязана информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином порядке.

6.7. Плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей компании путем оплаты поступающих счетов-квитанций непосредственно на ее счет (в кассу) или через организацию, специализирующуюся на расчетно-кассовом обслуживании. Плата вносится Собственником ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.8. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

## **7. Ответственности сторон**

7.1. Управляющая компания должна за свой счет устранить вред, причиненный Собственнику, либо общему имуществу жилого дома вследствие виновных действий Управляющей компании. Управляющая компания не несет ответственности за ущерб Собственнику, если он причинен вследствие допущенных недоделок застройщиком.

7.2. Если при осуществлении контроля за надлежащим исполнением Управляющей компанией условий Договора будет установлено, что Управляющая компания не исполняла надлежащим образом обязательства по ведению технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, Управляющая компания обязана устранить допущенные нарушения в срок не позднее 30 дней с момента выявления таких нарушений уполномоченными лицами.

7.3. За оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов, а также установленных правительством РФ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

7.4. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред (ущерб) причиненный в результате перепадов напряжения (сбои в электросети, "скачки напряжения"), произошедших не по вине Управляющей компании.

7.5. За ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.6. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством.

7.7. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за виновное причинение вреда общему имуществу жилого дома, имуществу других собственников жилого дома.

7.8. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

7.9. В случае самовольного подключения Собственником или пользующимися его помещением в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета Собственник обязан уплатить Управляющей организации неустойку в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определяемую исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

## **8. Форс-мажор**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязательств вследствие чрезвычайных и неотвратимых обстоятельств (непреодолимая сила). Обязанность доказывания возникших форс-мажорных обстоятельств лежит на лице, не исполнившем установленные настоящим договором обязательства.

8.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить в силу форс-мажора свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении непреодолимых обстоятельств.

## **9. Особые условия. Обработка персональных данных**

9.1. В рамках соблюдения требований законодательства РФ о защите персональных данных, Стороны пришли к соглашению о возможности обработки и передачи третьим лицам персональных данных Собственника, указанных в настоящем Договоре, для осуществления расчетов и взыскания задолженности за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

9.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения споры разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.



9.3. Собственники помещений дают свое согласие на обработку персональных данных согласно Федерального закона РФ от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» управляющей компании в рамках осуществления последней деятельности по управлению многоквартирным домом, включающие в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение. Коммунальные и иные услуги. Оказываемые по договору;
- подготовкой, печатью и доставкой собственниками платежных документов;
- приемом 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, ущерба с потребителей.

9.4. 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 ЕГРП на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно 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., размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения настоящего Договора.

9.5.Собственник помещений дает управляющей компании право на сбор, систематизацию, накопление, хранение. Использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение). Распространение (в т.ч. передачу) и уничтожение своих персональных данных.

9.6. Управляющая компания обязуется соблюдать конфиденциальность при обработке персональных данных Собственника и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника.

Хранение персональных данных собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, при предъявлении возможных требований, связанных с исполнением Договора.

## **10. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения договора**

10.1. Договор заключен сроком на 2 (два) года и вступает в действие с даты включения дома в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением настоящего договора управления многоквартирным домом.

10.2. Обязательства у Сторон по исполнению настоящего Договора возникают с момента приобретения Собственником права собственности на жилое (нежилое) помещение.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

10.5. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

10.5.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

10.5.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии настоящего Договора.

10.6. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

10.7. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

10.9. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего



и услуг в рамках настоящего Договора.

10.10. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

10.11. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10.12. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

10.13. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

10.14. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

10.15. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

Приложения: №1 Реестр собственников помещений МКД;

Приложение № 2 Перечень услуг и работ и расчет стоимости;

Приложение № 3 Состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

#### 10. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

10.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

10.1.1. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений.

10.1.2. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения по его почтовому адресу.

10.1.3. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, составлен на 13-ти листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

10.1.4. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем проставления в Реестре собственников помещений подписей собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

10.1.5. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте ГИС ЖКХ. По письменному заявлению собственника помещения Управляющая компания изготавливает копии приложений к Договору.

10.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения Договора, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

10.3. К Договору прилагаются:

Приложения: №1 Реестр собственников помещений МКД;

Приложение № 2 Перечень услуг и работ и расчет стоимости;

Приложение № 3 Состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

#### 11. Реквизиты и личные подписи Сторон

**Управляющая организация:**

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая Компания «Балтийский Дом»

236011, г.Калининград, ул.Ген.Толстикова, 18

«А», тел./факс 66-10-89

ИНН/КПП 3908603520/390801001,

ОГРН 1093925010222

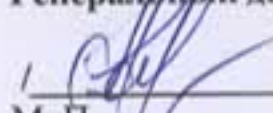
электронная почта: [mojdom1@mail.ru](mailto:mojdom1@mail.ru)

Время работы: с 9.00-18.00, суббота: с 9.00-15.00,


Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений (Приложение № 1)

Договор подписан собственниками, обладающими 73, 66 % голосов всех собственников в многоквартирном доме на дату «15» января 2020г.

Генеральный директор

 / Р. Ф. Нехведович  
М. П.

Представитель собственников

 / А. В. Коробов