

ДОГОВОР № 8/2
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Оренбург

14 августа 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эксклюзив Хаус Обслуживание», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Желнова Константина Александровича, действующего на основании Устава и на основании Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, с одной стороны,

и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Фронтовиков, д. № 8/2, указанные в Реестре собственников (Приложение № 5), далее именуемые «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а отдельно «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен на основании Протокола внеочередного общего собрания собственников № 1/2025 от «14» августа 2025 года с целью Управления Многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул. Фронтовиков, д. № 8/2, (далее по тексту – многоквартирный дом, МКД), обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и распоряжению Общим имуществом в МКД (см. Приложение № 2) в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул. Фронтовиков, д. № 8/2, а именно:

2.1.1. выполнение работ и оказание услуг по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренных в Приложении № 3 к настоящему Договору, при отсутствии прямых договоров между Собственниками и ресурсоснабжающими организациями - оказание услуг по водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению и подогреву воды, электроснабжению, а в случае принятия общим собранием собственников соответствующего решения - выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

2.1.2. оказание дополнительных услуг;

2.1.3. осуществление самостоятельно выбора Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников;

2.1.4. представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом.

2.1.5. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам Жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов), а также прочих услуг;

2.1.6. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.7. осуществление своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, перерасчета платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, Капитальному ремонту в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и законом Оренбургской области, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, единовременных взносов, а также платежей за прочие услуги, и перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим Жилищные, Коммунальные и прочие услуги;

2.1.8. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

- 2.1.9. установление фактов причинения вреда имуществу Собственников;
- 2.1.10. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;
- 2.1.11. проверка технического состояния Общего имущества;
- 2.1.12. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;
- 2.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 2.1.14. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.15. выдача Собственникам справок и иных документов;
- 2.1.16. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 2.1.17. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право собственников на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях;
- 2.1.18. подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;
- 2.1.19. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 2.1.20. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;
- 2.1.21. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т. д.) при отношениях с собственниками Многоквартирного дома, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели, по согласованию с советом дома;
- 2.1.22. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;
- 2.1.23. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;
- 2.1.24. оказание прочих услуг Собственникам.
- 2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственников.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. *Управляющая организация обязана:*
- 3.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;
- 3.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора;
- 3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, перерасчета и перечисления платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, Капитальному ремонту в случаях, предусмотренных ЖК РФ и законом Оренбургской области, Коммунальные услуги (ресурсы), контролировать исполнение третьими лицами договорных обязательств;
- 3.1.4. не позднее окончания 2 (второго) квартала года, следующего за отчетным, представлять Собственникам годовой отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год (по форме, утвержденной в Управляющей организации), путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
- При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 календарных дней с момента представления отчета, отчет считается принятым Собственниками без претензий и возражений.
- 3.1.5. проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, Капитальному ремонту в

случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ и законом Оренбургской области, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, а также прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию, Текущему ремонту, Капитальному ремонту в случаях, предусмотренных ЖК РФ и законом Оренбургской области, дополнительные услуги, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.3. в случае выявления информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.4. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора;

3.2.5. принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, Капитальному ремонту в случаях, предусмотренных ЖК РФ и законом Оренбургской области, Коммунальные и прочие услуги;

3.2.6. представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2.7. Производить сбор платежей за содержание жилого/нежилого помещения, ведение регистрационного учета граждан.

3.2.8. Формирование платежных документов и введения регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, в том числе выдачи справок и документов относящихся к регистрации граждан Управляющей компании, с возможностью привлечения третьего лица.

3.2.9. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.10. обеспечивать охранные мероприятия для обеспечения сохранности общедомового имущества (консьерж, видеонаблюдение) после решения общего собрания собственников.

3.2.11. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.2.12. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам Собственники помещений на инициированном Управляющей организацией общем собрании собственников не приняли решение (проголосовали против или отсутствовал необходимый кворум) о выполнении и (или) финансировании такого ремонта;

- возмещения фактических расходов в случае одностороннего отказа Собственников от исполнения Договора;

- возмещения непогашенной дебиторской задолженности при прекращении Договора по окончании срока действия;

- возмещения убытков, вызванных несвоевременным предоставлением Собственником протоколов общих собраний собственников;

- возмещения фактических расходов, вызванных увеличением состава общего имущества без определения источников финансирования содержания и ремонта имущества, принятого в состав общего имущества;

- возмещения фактических расходов на исполнение Минимального перечня № 290 за период с прекращения Договора в связи с окончанием срока его действия и внесения об этом сведений в реестр лицензий субъекта РФ до возникновения обязательств по управлению многоквартирным

домом у другой управляющей организации либо до наступления иных обстоятельств, определенных ч. 3 ст. 200 ЖК РФ.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей организации полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора;

вносить плату за содержание жилого помещения, коммунальные услуги (ресурсы), единовременные взносы, а также за прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

своевременно вносить предусмотренные данным Договором платежи;

использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.2. не позднее 20 числа текущего месяца предоставлять показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в АО «Система Город» (по индивидуальным приборам учета воды) и напрямую Ресурсоснабжающей организации;

3.3.3. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.4. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.5. соблюдать Правила пожарной и иных видов безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, нести ответственность за исправность внутриквартирного оборудования охранно-пожарной сигнализации;

3.3.6. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности заранее согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении;

3.3.7. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;

3.3.8. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.9. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.10. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.11. допускать в Помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще периодичности, установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами РФ, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий – в любое время, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще периодичности, установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами РФ;

3.3.12. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное в нем число и время в Управляющую компанию;

3.3.13. не передавать предусмотренные п.2. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.14. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения, а после государственной регистрации права собственности на Помещение - владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением;

3.4.2. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2. проводить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительного согласования с уполномоченными органами местного самоуправления.

3.5.3. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.4. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.5. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;

3.5.6. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.7. после государственной регистрации права собственности на Помещение осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения указан в Приложении № 4 к настоящему Договору за каждый квадратный метр общей площади жилого/нежилого Помещения.

4.1.1. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.2. Размер платы при необходимости может включать в себя НДС, исчисляемый по ставке предусмотренной законодательством Российской Федерации. При изменении размера ставки НДС в большую сторону из-за изменения действующего законодательства Управляющая организация вправе без согласования с Собственниками изменить цену договора на величину роста ставки.

4.1.3. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения (за исключением стоимости КРСОИ) может индексироваться при увеличении уровня базовой инфляции (индекса потребительских цен) в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, в соответствии с данными предоставленными органами Федеральной службы государственной статистики (Росстата) РФ и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством, на размер соответствующего увеличения уровня базовой инфляции (индекса потребительских цен) не чаще одного раза в год.

4.1.4. При индексации размера платы жилого/нежилого помещения, Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома

4.2. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ и Приложением № 4 к настоящему Договору.

4.2.1. Перечень работ на каждый последующий год действия договора доводится до собственников путем его размещения на информационных стендах в подъездах МКД и на сайте Управляющей организации в сети Интернет

4.3. Размер платы за дополнительные услуги, не относящиеся к общедомовому имуществу, устанавливается Управляющей компанией.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством Российской Федерации. В случае внесения изменений в соответствующий нормативный акт в период действия настоящего Договора, размер платы за жилищно-коммунальные услуги автоматически изменяется с момента вступления в силу соответствующего нормативного акта в новой редакции.

4.5. Собственник ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносит плату за жилое помещение в кассу или на расчетный счет Управляющей организации, в том числе посредством расчетного центра АО «Система Город».

4.6. При невыполнении п. 3.3.2. настоящего Договора, плата за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение) определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

5. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) по ДОГОВОРУ

5.1. Ежеквартально Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается квартал.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается.

5.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг), выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

6. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

6.1. 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.

6.2 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.

6.3. 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 реестре 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;
- СНИЛС;
- E-mail.

6.4. 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.

6.5. Собственники помещений дают управляющей организации право на передачу персональных данных, необходимых для выставления платежных документов, ведения претензионной и исковой работы, аварийно-диспетчерского обслуживания третьим лицам.

6.6. 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.

6.7. Обработка персональных данных Собственника производится в соответствии с Положением об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, размещенном Управляющей организацией на ее официальном сайте.

6.8. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 7.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора и по истечении пяти лет с даты его расторжения (прекращения).

7. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА С СОВЕТОМ ДОМА

7.1. Если выбранный совет дома (далее – Совет) в Многоквартирном доме наделен полномочиями по принятию решений о текущем ремонте общего имущества, Управляющая организация представляет Совету предложение о проведении текущего ремонта (далее – Заявка).

7.2. Заявка представляется любому из членов Совета:

- лично под роспись (с указанием даты получения, расшифровки подписи);
- ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения принадлежащего ему помещения в данном Многоквартирном доме, при этом датой предоставления заявки является дата передачи письма в почтовую службу;
- в его личный кабинет в ГИС ЖКХ.

7.3. Получивший заявку член Совета обязан уведомить об этом остальных членов Совета и согласовать с ними дату и время заседания Совета для рассмотрения заявки в течение 30 дней с момента направления.

7.4. При непредставлении Советом Управляющей организации по истечении указанного срока письменных мотивированных возражений на заявку работы по текущему ремонту считаются согласованными.

7.5. При согласовании Советом работ по текущему ремонту в объеме меньшем, чем указано в заявке, при отсутствии письменных мотивированных возражений, управляющая организация:

- не несёт ответственности за возможное причинение убытков собственникам помещений и иным лицам ввиду невыполнения видов и (или) объёмов работ, не согласованных по заявке;
- вправе потребовать возмещения расходов по исполнению требований Минимального перечня № 290 в части, превышающей стоимость согласованного Советом объёма работ по текущему ремонту.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

8.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

8.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом и действует в течение 5 (пяти) лет.

9.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.3. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

9.4. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

10.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

11.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

11.3. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре и подлежит размещению на официальных сайтах, предназначенных для раскрытия информации о деятельности управляющих организаций: www.dom.gosuslugi.ru.

11.4. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г.

11.5. В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

Приложения:

Приложение № 1 Термины и определения.

Приложение № 2 Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение № 3 Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту общего имущества в нем.

Приложение № 4 Размер платы за коммунальные и жилищные услуги.
Приложение № 5 Реестр собственников, утвердивших и заключивших договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственники:
(см. Реестр собственников МКД, утвердивших и заключивших договор с управляющей организацией - Приложение № 5)

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания «Эксклюзив Хаус Обслуживание»
Юридический адрес:
460051, г. Оренбург, пр-т Гагарина, д. 47, кв. 7
Фактический адрес:
460048, г. Оренбург, ул. Транспортная, д. 1/1, пом. 15
ИНН / КПП 5610155420 / 561001001
ОГРН 1135658023412
Банковские реквизиты:
Оренбургское отделение № 8623
ПАО «Сбербанк России»
Р/с 40702810746000000105
К/с 30101810600000000601
БИК 045354601
Телефон: (3532) 40-96-60; 40-96-61



Директор

К.А. Желнов

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение - часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях.

Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав Общего имущества определяется в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Коммунальные услуги - предоставляемые Собственникам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению.

Содержание - содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме.

Текущий ремонт - ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории.

Капитальный ремонт - ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений.

Плата за жилое помещение - платеж, взимаемый с Собственника за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем.

В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за жилое помещение для Собственника не включает плату за Капитальный ремонт.

Доля участия Собственника - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственника за работы и услуги по управлению Многоквартирными домами, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества в них, дополнительные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, другие работы и услуги, а также в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно-технической документации на Многоквартирный дом.

Ресурсоснабжающие организации (РСО) - организации, предоставляющие Коммунальные ресурсы (услуги) собственникам и лицам, пользующимся помещениями Собственника.

Прямой договор - договор поставки коммунальных ресурсов (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и подогрев воды, электроснабжение), заключенный между потребителями коммунальных ресурсов (Собственниками) и Ресурсоснабжающими организациями, осуществляющими поставки ресурсов. Прямой договор заключается в бездокументарной форме, путем присоединения к сетям и потребления ресурсов Собственниками и выставления счетов РСО.

Обслуживающие организации - организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту (жилищные услуги).

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Собственники:

(см. Реестр собственников МКД, утвердивших и заключивших договор с управляющей организацией - Приложение № 5)



К.А. Желнов

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Лоджии, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (общие лоджии).
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи.
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
14. Крыши.
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
16. Служебные помещения.
17. Кладовые.
18. Подсобные помещения.
19. Механическое, газовое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, крышные котельные, индивидуальные тепловые пункты (ИТП).
20. Прилегающий земельный участок в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
21. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
22. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Собственники:
(см. Реестр собственников МКД, утвердивших и заключивших договор с управляющей организацией - Приложение № 5)

Управляющая организация
ООО «Управляющая компания «Эксклюзив Хаус Обслуживание»



К.А. Желнов

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В НЕМ***

1. Эксплуатационно-ремонтные работы:

- 1.1. Обеспечение безопасного проживания граждан (п. 10 Постановления Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г. «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»).
- 1.2. Проведение осмотра общего имущества многоквартирного дома (см. там же, п. 13).
- 1.3. Выполнение текущего ремонта (Постановление Госстроя РФ № 170 от 27 сентября 2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).
- 1.4. Подготовка дома к зиме (см. там же).
- 1.5. Устранение внутридомовых аварий (см. там же).
- 1.6. Обеспечение технического состояния общего имущества (п. 10 Постановления Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г.).
- 1.7. Соблюдение мер пожарной безопасности (Федеральный закон № 69 от 21 декабря 1994 г. «О пожарной безопасности»).
- 1.8. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества (Федеральный закон № 52 от 30 марта 1999 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»).
- 1.9. Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме (п. 10 Постановления Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г.).
- 1.10. Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.) (см. там же).
- 1.11. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий (см. там же).

2. Организационные услуги:

- 2.1. Сбор платежей за содержание жилого/нежилого помещения, ведение регистрационного учета граждан.
- 2.2. Каждый из собственников дает свое согласие на обработку персональных данных для формирования платежных документов и введения регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, в том числе выдачи справок и документов относящихся к регистрации граждан Управляющей компании, с возможностью привлечения третьего лица.
- 2.3. Выявление расхитителей энергоресурсов.
- 2.4. Все виды работ с Ресурсоснабжающими организациями.
- 2.5. Обеспечение сохранности технической документации на многоквартирный дом.
- 2.6. Организация общих собраний собственников.
- 2.7. Информирование собственников об изменениях тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

* Данный перечень может быть изменен в соответствии с законодательством РФ.

Собственники:

(см. Реестр собственников МКД, утвердивших и заключивших договор с управляющей организацией - Приложение № 5)

Управляющая организация

ООО «Управляющая компания «Эксклюзив Хаус Обслуживание»



К.А. Желнов

