

ДОГОВОР № 2/12
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Красноярск, пр. Металлургов, 32б

«14» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Уют Сервис»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице директора Майко Романа Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, пр. Металлургов, 32б (далее «МКД»), указанные в «Реестре собственников помещений в МКД» (Приложение 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», вместе и по отдельности именуемые «Стороны», в соответствии с требованиями статьи 162 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Понятия, используемые в договоре

1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения. Собственники нежилых помещений заключают с Управляющей компанией договоры на техническое обслуживание и совместную эксплуатацию общего имущества.

1.2. **Потребитель** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме и потребляющий коммунальные услуги.

1.3. **Иные лица** - физические и юридические лица, не являющиеся Собственниками помещений, которые используют помещения в указанном МКД на законных основаниях (члены семьи Собственника, либо законного владельца помещения, арендаторы и др.). Указанные в настоящем пункте лица обязаны наравне с Собственниками и законными владельцами помещений, использовать помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

1.4. **Общее собрание Собственников помещений** (далее - **ОСС**) – орган управления МКД.

1.5. **Управляющая компания** - организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

1.6. **Исполнитель** – юридическое лицо независимо от организационно правовой формы или индивидуальный предприниматель, представляющий коммунальные услуги.

1.7. **Подрядные организации**- организации, на которые управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (услуг) по содержанию, ремонту многоквартирного дома.

1.8. **Общее имущество МКД** – имущество, принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

1.9. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД** - пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и определяется отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех жилых и нежилых помещений в данном доме.

1.9. **Жилое помещение** - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

1.10. **Границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений** - точка, место на внутриквартирных инженерных сетях, до которых Управляющая компания обеспечивает обслуживание и текущий ремонт систем в рамках ежемесячной платы Собственников.

1.11. **Коммунальные услуги** - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

1.12. **Коммунальные ресурсы** - холодная и горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения и твердые коммунальные отходы.

1.13. **Внутриквартирное оборудование** - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

1.14. **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточно-бытовых вод).

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания Собственников помещений в МКД, оформленного протоколом от «03» декабря 2017 г. № 5.

Право на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ООО УК «Уют Сервис» подтверждено лицензией № 024-000428 от 22.09.2016 г., выданной Службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (далее Минимальный перечень услуг и работ), и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации и нормативно-правовыми актами органов власти Красноярского края и города Красноярска.

2.4. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями настоящего Договора и решениями, принятыми общим собранием Собственников помещений МКД.

2.5. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников помещений и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, в т.ч. лиц зарегистрированных, проживающих в жилых помещениях. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства. Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных в информационную расчетную систему с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг, автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы управляющей компании и выполнения Управляющей компанией своих обязанностей.

2.6. При организации Собственниками помещений в МКД ОСС, Управляющая компания оказывает помощь инициаторам ОСС при подготовке: уведомлений Собственникам помещений МКД о проведении собраний, материалов и информации, которые будут рассматриваться на собрании, форм документов, необходимых для регистрации участников собрания, документального оформления решений, принятых на собраниях, доведение до сведения Собственников помещений в МКД решений принятых на собрании путем размещения соответствующей информации в платежных документах

или на информационных стендах, досках объявлений, и других, доступных для обозрения собственников местях в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории, интернет системе.

2.7. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих Собственникам и не относящихся к общему имуществу Собственников помещений МКД устанавливаются точкой места нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, при этом указанные отключающие устройства, находятся в эксплуатационной ответственности Собственников.

2.8. Информация для Собственников об управляющей компании в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль и надзор за соблюдением жилищного законодательства указана в Приложении 5.

2.9. Перечни, сроки оказания услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров (плановых, сезонных) общего имущества, размером финансирования и рассчитываются на срок действия договора, но не менее чем на год. Виды и объемы работ по текущему ремонту которые не являются неотложными, но не обеспеченные накоплениями в текущем году, ставятся в план работ на следующий период (до момента накопления необходимых средств).

3. Цель и предмет Договора

3.1. Основными целями управления МКД и заключения настоящего Договора являются обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в МКД, а также иным лицам.

3.2. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома: город Красноярск, пр. Металлургов, д. 326;

б) номер технического паспорта: № 19654 от 07.12.1999;

в) серия, тип постройки – 111-97;

г) год постройки 1975;

д) этажность 5;

е) количество жилых помещений - 89;

ж) количество нежилых помещений – 0;

з) общая площадь жилых помещений 4926,96 кв. м.;

к) общая площадь нежилых помещений - кв.м.;

л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД – 7 104 кв. м.;

м) кадастровый номер земельного участка № 24:50:0400171:327

Перечень состава общего имущества МКД и его техническое состояние, в отношении которого, будет осуществляться управление, указаны в Приложении 2.

3.3. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги и прочие дополнительные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственники помещений обязуются оплачивать оказываемые услуги и выполняемые работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором. Перечень и стоимость дополнительных услуг указывается в утвержденном управляющей компанией прайс-листе.

3.4. Управление многоквартирным домом, исходя из технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору управления в целях сохранения и улучшения состояния многоквартирного дома до уровня, обеспечивающего его соответствие обязательным требованиям и повышению энергоэффективности.

3.5. Управляющая компания принимает участие в отношениях по капитальному ремонту МКД в той

мере, в которой это предусмотрено действующим законодательством. Вопросы, связанные с проведением капитального ремонта, решаются с учетом способа накопления средств на капитальный ремонт дома на основании действующего законодательства.

3.6. Общее имущество МКД должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, защите прав потребителей и должно обеспечивать:

3.6.1. Соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД;

3.6.2. Безопасность жизни и здоровья граждан, а также сохранность имущества Собственников помещений и иных лиц;

3.6.3. Доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен МКД, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения.

3.6.4. Соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в МКД, а также иных лиц;

3.6.5. Постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в МКД, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений

3.6.6. Соблюдение требований законодательства Российской Федерации по энергосбережению

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, предоставлению коммунальных услуг - с даты начала поставки каждого вида коммунального ресурса, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления МКД. Началом управления МКД Управляющей компанией считается дата - число месяца следующее за числом внесения организацией жилищного надзора изменений в реестр лицензий в установленном действующим законодательством порядке.

4.1.2. Известить Собственников помещений о дате начала выполнения своих обязанностей по управлению МКД путем размещения информации об этом на информационных стендах или другим способом указанных в п.2.6. настоящего Договора.

4.1.3. Осуществлять управление МКД в соответствии Стандартами управления МКД, (Приложение 3) на условиях, наиболее выгодных и в интересах Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.4. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и условиях их оказания и выполнения, о стоимости и ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартами раскрытия информации, утвержденных постановлением Правительства РФ.

4.1.5. Оказывать Собственникам помещений, а также иным лицам, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (Приложение 4), в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, утвержденных постановлением Правительством РФ В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества либо не в полном объеме Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет и произвести перерасчет за не предоставленные услуги.

4.1.6. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в МКД при наличии к тому оснований, предусмотренных действующим законодательством (необходимости их проведения). Проведение работ по текущему ремонту, которые не являются неотложными и обязательными,

осуществляется при наличии накопленных и достаточных для финансирования проведения ремонта средств, согласно решению ОСС МКД, либо решения Совета МКД.

4.1.7. Обеспечить предоставление Собственникам помещений, а также иным лицам коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, установленными, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, установленного качества (Приложение 5) и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе:

- а) *холодного водоснабжения;*
- б) *горячего водоснабжения;*
- в) *водоотведения;*
- г) *отопления (теплоснабжения);*
- д) *электроснабжения;*

4.1.8. Заключить договора с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг, указанных в п.4.1.7 Договора.

4.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, обеспечить возможность устранения аварий и выполнения заявок Собственников и иных, пользующихся помещениями в многоквартирном доме лиц, в сроки, установленные действующим законодательством.

4.1.10. Организовать работы по выявлению и устранению причин возможных аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

4.1.11. Проводить осмотры общего имущества МКД совместно с представителями Совета МКД в порядке, установленном нормативно-правовыми актами, с составлением актов по результатам осмотров.

4.1.12. При поступлении заявок от Собственников помещений, а также иных лиц о возникновении аварийных ситуаций, направлять своего представителя, для составления акта в произвольной форме с обязательным описанием причиненного ущерба личному имуществу Собственника помещения, а также общему имуществу в МКД, в согласованное Сторонами время.

4.1.13. Обеспечить надлежащее хранение полученной технической и иной документации, связанной с управлением МКД. Своевременно вносить в техническую документацию необходимые изменения, отражающие текущее состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров, ремонтных работ и т.д. По требованию Собственников помещений знакомить их с содержанием указанной выше документации.

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

4.1.15. Информировать Собственников помещений и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и продолжительности плановых перерывов предоставления, приостановки или ограничения коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг, о сроках проведения планово-предупредительного ремонта инженерных сетей, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, в платежных квитанциях, на официальном сайте, иными общедоступными способами, указанные в п. 2.6 настоящего Договора.

4.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.1.17. Информировать в письменной форме нанимателей и Собственников жилых помещений в МКД об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, путем размещения данной информации в платежном документе предшествующего месяца на сайте и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных местах для обозрения Собственников, указанных в п. 2.6. настоящего договора.

4.1.18. Обеспечить Собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организаций путем указания данной информации в платежных документах и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения

- собственников помещений местах, интернет системе.
- 4.1.19. Обеспечить предоставление либо возможность получения Собственниками помещений, а также иными лицами счетов (квитанций) на оплату услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, коммунальных и прочих услуг не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Для Собственников помещений, пожелавших внести платежи досрочно, т.е. до истечения расчетного месяца, сформировать и представить платежные документы на предоплату с последующей корректировкой произведенных начислений по факту потребления коммунальных услуг в расчетном месяце.
- По требованию потребителей производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени), в порядке и сроки, установленные действующими нормативно-правовыми актами.
- 4.1.20. По требованию потребителей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, из домовой книги и иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.
- 4.1.21. Обеспечить прием в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 4.1.22. Ведение претензионно-исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.1.23. Ведение претензионно-исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.
- 4.1.24. Принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета. По требованию председателя Совета дома приемка в эксплуатацию и снятие показаний общедомовых приборов учета осуществляются в присутствии председателя (члена) Совета дома (за исключением случаев дистанционной передачи показаний) согласно графику, установленному Управляющей компанией.
- 4.1.25. Представлять Собственникам помещений ежегодный отчет о деятельности Управляющей компании и выполнении условий настоящего Договора за истекший календарный год до 31 марта, следующего за отчетным годом, а также по требованию Собственников в установленные действующим законодательством сроки.
- 4.1.26. На основании письменной заявки Собственника направлять своего представителя для осмотра, составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению собственникам (потребителям).
- 4.1.27. Обеспечить регистрационный учет граждан в соответствии нормативно-правовыми актами.
- 4.1.28. Участвовать в проверках и обследованиях МКД, а также составлении актов в установленные законодательством РФ сроки по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по установленной форме (Приложение 6).
- 4.1.29. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и их техническое состояние, достоверность предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета с периодичностью, установленной действующим законодательством.
- 4.1.30. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений ОСС. В случае решения ОСС о передаче в возмездное пользование отдельного вида общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступающие на счет Управляющей компании от использования общего имущества Собственников помещений, могут расходоваться на цели, определенные ОСС.
- 4.1.31. Представлять собственникам помещений МКД отчеты об оказанных услугах и выполненных работах по содержанию и ремонту общего имущества МКД (Приложение 9).
- 4.1.32. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг и другими нормативно-правовыми актами.

4.1.33. В случае если проведение непредвиденных работ и услуг неотложного характера объективно необходимо, для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, о чем могут свидетельствовать выданные контрольно-надзорными органами предписания, и при отказе собственников помещений от проведения и финансирования необходимых работ и услуг, отсутствии, либо недостаточности накопленных средств, Управляющая компания обязана выполнить такой ремонт за собственные средства и выставить к оплате Собственникам в платежных документах, понесенные Управляющей компанией расходы с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений Собственников.

4.1.34. Разместить платежные документы, информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуги в государственной информационной системе до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором и утвержденных решением ОСС или Советом МКД, в том числе на конкурсной основе исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, на условиях наиболее выгодных для Собственников помещений в МКД в соответствии с действующим законодательством.

4.2.2. Изменить Перечень работ и услуг (Приложение 4) по согласованию таких изменений с Советом МКД в следующих случаях:

- целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ и услуг;
- при установлении возможности изменения графика, периодичности выполнения отдельных видов работ, оказания услуг для целей накопления средств для исполнения непредвиденных работ и услуг в соответствии с п. 4.1.34 настоящего Договора.

4.2.3. Взыскивать с потребителей, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги сумму образовавшейся задолженности и пеней в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.4. В случаях, когда количество проживающих в жилом помещении лиц влияет на расчет размера платы за коммунальные услуги и, при этом количество фактически проживающих лиц не соответствует количеству зарегистрированных лиц в жилом помещении, вести начисления по количеству фактически проживающих лиц при условии соблюдения порядка выявления и фиксации фактов проживания без регистрации, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.5. В целях ведения реестра Собственников помещений, требовать от последних предоставления копий документов, устанавливающих право собственности на занимаемые помещения.

4.2.6. Требовать от Собственников помещений, а также иных лиц своевременного ежемесячного предоставления показаний индивидуальных приборов учета, установленных в принадлежащих им помещениях. Производить контрольные снятия показаний индивидуальных приборов учета с соблюдением требований, установленных действующим законодательством РФ.

4.2.7. В случае не предоставления Собственниками помещений, а также иными лицами показаний индивидуальных приборов учета, производить начисление коммунальных услуг, с обязательным соблюдением порядка, предусмотренного действующим законодательством РФ и Красноярского края.

4.2.8. Инициировать и проводить общие ОСС МКД в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

4.2.9. Требовать допуска представителей Управляющей компании в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) потребителем время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.10. Осуществлять в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг.

4.2.11. Требовать от Собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допуска в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании и (или) работников аварийных служб.

4.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг без предварительного уведомления Потребителя в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;

- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;

- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

- получения исполнителем предписания компетентного органа.

Предварительно уведомив Потребителя, в случае:

- неполной оплаты Потребителем коммунальной услуги;

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в МКД.

4.3. Управляющая компания уполномочена:

4.3.1. Представлять интересы Собственников помещений по всем вопросам, связанным с управлением МКД.

4.3.2. Заключать договора об использовании общего имущества собственников помещений МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях определенных решением ОСС.

Средства, поступившие на счет Управляющей компании, от использования общего имущества Собственников распределяются в следующем порядке: 80% - на содержание и ремонт общего имущества, 20% - в качестве вознаграждения Управляющей компании за организацию работы (заключение договоров, начисление и получение оплаты, претензионная работа, взыскание задолженности и т.п.).

Вознаграждение Управляющей компании за выполнение работ (функций) по организации предоставления общего имущества в пользование в плату за управление не входит.

Средства, поступившие от использования общего имущества МКД, подлежат отражению в годовом отчете УК.

4.3.3. Осуществлять права и обязанности, возникающие из данного Договора управления и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора, взыскание убытков, взыскание неосновательного обогащения, процентов, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах и органах местного самоуправления, учреждениях, судах с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявления искового заявления, встречного искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменения основания или предмета иска, заключения мирового соглашения, соглашения по фактическим обстоятельствам, подписания заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебного акта, предъявления исполнительного документа к взысканию, получения присужденных денежных средств или иного имущества, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством; вести контроль за использованием арендатором помещения по назначению, а также за своевременной оплатой арендных платежей, в случае просрочек по оплате - выставять и взимать штрафные санкции.

4.3.4. Истребовать в судебном порядке накопленные по дому денежные средства собственниками по текущему ремонту, а также доходы, полученные от передачи общего имущества в пользование, и не израсходованные по их целевому назначению от предыдущей управляющей компании, в целях их дальнейшего использования в соответствии с решением собрания собственников.

4.4. Собственник обязан:

4.4.1. Выполнять условия настоящего Договора, решения ОСС в МКД.

4.4.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, оплату прочих дополнительных услуг, иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников, а также оплату за проведение непредвиденных работ неотложного характера. Оплата за проведение непредвиденных работ неотложного характера возможна в рассрочку, но не более чем на 6 месяцев.

4.4.3. Представлять Управляющей компании копии документов, удостоверяющих личность и устанавливающих право собственности помещений, а также сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут в случае аварийной, чрезвычайной ситуации обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

4.4.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами:

а) не производить перенос инженерных сетей либо установку оборудования в нарушение порядка, установленного жилищным законодательством и иными нормативно-правовыми актами; не вносить самовольно изменения во внутридомовые инженерные системы, не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (Приложение 5);

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей компанией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению. Использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, в качестве горячей воды, запрещается;

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества МКД, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) соблюдать правила пожарной безопасности в помещениях, в т.ч. при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, а также в местах общего пользования; не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии; соблюдать чистоту в местах общего пользования;

з) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

и) при принятии решения о проведении работ по ремонту помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, которые влияют на состояние общего имущества, качественное и бесперебойное предоставление коммунальных услуг, согласовывать с Управляющей компанией сроки и порядок работ до начала их проведения.

4.4.5. Предоставлять Управляющей компании сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

В случае не проживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в управляющую компанию в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

Если жилым помещением пользуются временно проживающие потребители (проживающие более 5 дней подряд), собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня их прибытия направить в управляющую компанию сведения о количестве временно проживающих потребителей, о дате начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;

б) о смене Собственника, о смене нанимателя и изменении количества членов их семей, проживающих в жилом помещении.

4.4.6. Обеспечивать доступ представителям Управляющей компании либо обслуживающей организации в принадлежащее жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющей компанией и Собственником время, а работникам аварийных служб – круглосуточно.

4.4.7. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения представителю Управляющей компании для проверки производства работ и соблюдения требований безопасности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.4.8. Сообщать Управляющей компании, в т.ч. через диспетчерскую и (или) аварийную службу, о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

4.4.9. В случае, если по вине Собственника был причинен ущерб общему имуществу МКД и Управляющая компания выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, Собственник обязан возместить затраты на устранение ущерба Управляющей компании в судебном либо досудебном (претензионном) порядке.

4.4.10. Обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета.

Потребитель в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом Управляющую компанию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, Управляющая компания извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителя Управляющей компании.

Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены потребителем за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были представлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не будет доказан потребителем.

4.4.11. Сообщать Управляющей компании сведения и представлять копии документов, необходимые для начисления платежей и выполнения функций регистрационного учета (фамилия, имя, отчество собственника, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о проживающих в помещении лицах и т.д.).

4.4.12. Предоставить Управляющей компании сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.4.13. Собственники помещений, предоставляющие помещения в пользование другим лицам по любому основанию, обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях настоящего договора и об обязанностях потребителей перед управляющей компанией; в трехдневный срок информировать управляющую компанию об изменении количества проживающих, обеспечить их временную регистрацию по данному адресу в установленном нормативно-правовыми актами порядке.

4.5. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязан представить Управляющей компании сведения о нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также

сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в трехдневный срок с момента заключения настоящего договора / заключения договора найма (аренды).

4.6. Собственник помещения имеет право:

4.6.1. Требовать от Управляющей компании исполнения принятых обязательств по управлению МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

4.6.2. Принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений МКД, голосовать по вопросам повестки дня.

4.6.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств, принятых по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией.

4.6.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного, ежемесячного представления отчета о выполнении настоящего Договора. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

4.6.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.6.6. Предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных приборов учета с 18 по 23 число текущего месяца. Передача показаний может осуществляться по телефону, с помощью СМС, интернет сервиса, иными способами, доведенными до сведения Собственников в платежных документах либо на сайте Управляющей компании.

Показания, переданные после 24 числа месяца либо иной даты, определенной решением ОСС могут не приниматься Управляющей компанией.

4.6.7. Требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.6.8. Получать от Управляющей компании сведения о правильности начисления, предъявленной по Договору платы, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией плательщику пени.

4.6.9. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

4.6.10. Требовать от работников Управляющей организации или ее Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.6.11. Собственник осуществляет иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5. Цена Договора. Порядок определения цены, размера и внесения платы.

5.1. Плата по настоящему Договору (плата за жилое помещение и коммунальные услуги) включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД;

б) плату за коммунальные услуги.

5.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества утверждается решением ОСС с учетом предложения Управляющей компании и с предоставлением экономически обоснованных оснований ежегодно не позднее 2 (двух) месяцев до начала нового финансового года. В случае непринятия собственником такого решения действует ранее утвержденный тариф до его изменения, решением ОСС с учетом предложения Управляющей компании. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также исходя из минимального Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД и иных требований нормативно-правовых актов.

- 5.2.1. На момент заключения настоящего Договора размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 19,09 руб. с кв.м. общей площади помещения Собственника в месяц (Приложение 7).
- 5.2.2. Плата за содержания и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством РФ.
- 5.2.3. Стоимость работ и услуг по управлению МКД в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами составляет 3,70 руб. с кв. м общей площади помещения Собственника в месяц (Приложение 7).
- 5.2.4. Плата за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в МКД устанавливается для каждого Собственника помещений в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество пропорционально площади занимаемого помещения.
- 5.2.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с требованиями положений ЖК РФ и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.
- 5.2.6. Объемы потребления коммунальных услуг, в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитываются по фактическому потреблению на основании показаний приборов учета установленных по окончании расчетного месяца, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством порядке.
- 5.2.7. В случае изменения в Перечне работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД (Приложение 4) очередности, графика, периодичности, ранее утвержденных ОСС, стоимость услуг (работ) перераспределяется на выполнение работ и оказание услуг с учетом изменения Перечня работ и услуг по согласованию с Советом МКД.
- 5.2.8. В случае изменения объема, перечня и (или) периодичности работ по содержанию, выполняемых Управляющей компанией в отношении МКД, в связи с изменением состава общего имущества, новыми требованиями законодательства, Управляющая компания имеет право перераспределить на соответствующую величину процентное соотношение между средствами, направляемыми на содержание и средствами, направляемыми на текущий ремонт, в соответствии с решением Совета МКД.
- 5.2.9. В случае изменения объема, перечня и (или) периодичности работ по содержанию общего имущества, выполняемых Управляющей компанией в отношении МКД, в связи с чрезвычайными ситуациями или необходимостью устранения последствий аварий, произошедших не по вине Управляющей компании (непредвиденные (неотложные) работы), Управляющая компания имеет право на период возникшей необходимости перераспределить на соответствующую величину процентное соотношение между средствами, направляемыми на содержание общего имущества и средствами, направляемыми на текущий ремонт общего имущества, без дополнительного согласования с Собственниками помещений. О произошедших изменениях и причинах, вызвавших необходимость перераспределения средств, управляющая компания информирует Совет дома.
- 5.2.10. Расходы Управляющей компании по выполнению непредвиденных (неотложных) работ, принятые актом Председателем Совета дома или Советом дома в размере стоимости работ, не учтенных, при установлении размера Платы за содержание и ремонт помещения подлежат возмещению УК Собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости, выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доли в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника или до принятия иного решения на ОСС, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ и услуг.
- 5.2.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества не в полном объеме или с существенным нарушением качества, Управляющая компания осуществляет перерасчет за невыполненные работы или работы ненадлежащего качества в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и, по согласованию с Советом дома направляет высвободившееся денежные средства на текущий ремонт либо на дополнительное выполнение работ по содержанию.

5.2.12. В случае принятия Собственниками помещений МКД, решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете, собственники обязаны утвердить размер расходов по возмещению издержек, связанных с ведением спец.счета (открытие, начисление, сбор взносов), предоставлением платежных документов собственникам по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД и иных расходов согласно действующему законодательству.

5.2.13. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и предоставление коммунальных услуг (далее - платежный документ), представляемых не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.2.14. Доставка платежных документов осуществляется Управляющей компанией или привлеченными ею организациями связи, иными представителями до почтовых ящиков Собственников по почтовому адресу помещения.

Оплата по платежным документам может осуществляться с учетом п. 65 Правил предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, различными способами. Список организаций, принимающих платежи, и пункты приема доводится до сведения Собственников путем размещения соответствующей информации в квитанциях и (или) на сайте Управляющей компании, сайтах организаций, принимающих (переводящих) платежи. Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом.

5.2.15. Форма платежного документа, формируемая Управляющей компанией, должна соответствовать примерной форме платежного документа, утвержденной федеральными нормативно-правовыми актами.

Платежный документ может содержать информационную и (или) рекламную часть на оборотной стороне. Доход, полученный от рекламы, размещенной на оборотной стороне платежного документа, распределяется следующим образом: 70 % суммы дохода направляется на содержание и ремонт общего имущества МКД, 30% суммы дохода направляется в пользу Управляющей компании.

5.2.16. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт МКД, а также за потребленные коммунальные услуги.

5.2.17. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы в установленном действующим законодательством порядке.

5.2.18. Собственник вправе осуществить предоплату за будущие периоды.

5.2.19. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора могут выполняться Управляющей компанией за отдельную (дополнительную плату) в соответствии с прейскурантом платных услуг компании по соглашению Сторон.

5.2.20. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы..

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том числе по возмещению убытков.

6.2. Управляющая компания несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества, нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг; вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору управления собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества и устранения аварий в объеме возникших убытков; за неисполнение законных предписаний Управляющей компании, контрольно-надзорных органов; отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

6.5. Ни одна из сторон не несет ответственности за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.6. Управляющая компания не несет ответственности за вред, причиненный общему имуществу, если вред возник в результате действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников, действий неустановленных лиц, причиняющих ущерб общему имуществу, использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства, не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором, аварий. В указанных ситуациях Управляющая компания принимает меры для определения виновного лица и возмещения им ущерба.

6.7. В случае нарушения порядка и сроков передачи технической документации, установленной действующим законодательством, при вступлении в силу п. 8.6. настоящего Договора управляющая компания уплачивает неустойку в размере установленном действующим законодательством.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору

7.1. Контроль осуществляется путем:

7.1.1. Предоставления Управляющей компанией ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора по форме отчета, установленной законодательством РФ в сроки, установленные п.4.1.26. настоящего Договора.

7.1.2. Размещения отчета на досках объявлений в подъездах дома, на официальном сайте раскрытия информации, на стендах (стойках) в офисе Управляющей компании и предоставления отчета Совету дома в лице его Председателя.

7.1.3. Получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента обращения информации о перечнях, объемах, качестве, стоимости и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных услуг.

7.1.4. Проверки объемов, качества, периодичности оказания услуг и выполнения работ, а также соответствия установленному перечню.

7.1.5. Участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту, с представителями Совета МКД.

7.1.6. Участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации, с представителями Совета МКД.

7.1.7. Подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

7.1.8. Инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и отсутствия реагирования Управляющей компании на обращения Собственника помещения или совета МКД с уведомлением о проведении такого собрания Управляющей организации.

7.2. В случае нарушений условий настоящего Договора по требованию любой из сторон Договора составляется акт (Приложение б) о нарушениях, к которым относятся:

- ненадлежащее качество услуг и работ по управлению МКД.

-отсутствие коммунальных услуг либо их предоставление ненадлежащего качества.

-возникновение аварийных ситуаций, связанных с причинением вреда здоровью, жизни и имуществу

Собственников помещений, имуществу иных лиц, либо общему имуществу в МКД.

7.3. При совершении неправомерных действий Собственниками помещений либо иными лицами, а также действий, связанных с причинением вреда жизни, здоровью и имуществу других Собственников помещений либо иных лиц, общему имуществу в МКД Управляющая компания обязана направить своего представителя и составить акт в течение 3 рабочих дней.

7.4. В случае добровольного признания Управляющей компанией или Собственником помещения своей вины в возникновении выявленного нарушения указанный выше акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость и составляют письменное соглашение о добровольном возмещении причиненного ущерба.

7.5. Акты, указанные в пункте 7.2. настоящего Договора, составляются комиссионно, не менее чем из 3 человек, включая в обязательном порядке представителей: Управляющей компании, Собственника помещений, свидетелей (соседи), исполнителя (подрядная организация), представителя Совета МКД если нарушение связано с выполнением последних работ (оказанием услуг).

7.6. Акт, указанный в п.7.3 настоящего Договора, составляется в присутствии Собственника помещения, представителя Совета МКД, а также иных лиц, права которого нарушены, не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику помещения либо иному лицу под расписку, второй экземпляр передается Управляющей компании и подлежит хранению в делах. При отсутствии Собственника и иных лиц Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (соседи, родственники).

7.7. Проверка выполненных работ Управляющей компании Советом МКД в лице его Председателя осуществляется в следующем порядке:

7.7.1. Подписание актов о приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (Приложение 8), осуществляет председатель Совета дома либо лицо, замещающее его в случае отсутствия (один из членов Совета дома). При наличии обоснованных замечаний Управляющая компания обязана обеспечить их устранение в разумный срок либо применить штрафные санкции и уменьшить оплату по договору подрядной организации, выполняющей данный вид работ, с отнесением сэкономленных средств на счет текущего ремонта дома.

7.7.2. Управляющая компания ежемесячно, в срок до первого числа, следующего за отчетным месяцем, предоставляет на подпись председателю Совета дома Отчет об оказанных услугах, выполненных работах по содержанию МКД (Приложение 9). Председатель Совета дома обязан рассмотреть и подписать отчет в течение 2 дней. Если председатель Совета дома при отсутствии обоснованных замечаний уклоняется от подписания отчета, то работы считаются принятыми.

7.8. Подачи в письменном виде жалоб, претензий, иных обращений и получении ответов на них.

При поступлении в Управляющую компанию обращения (жалобы, претензии) от Собственника по вопросу качества предоставления услуг, Управляющая компания обязана рассмотреть обращение по существу и принять меры в соответствии с действующим законодательством.

7.8.1. Сроки рассмотрения обращений установлены законодательством и на момент заключения настоящего Договора составляют:

- по вопросам качества коммунальных услуг – 3 рабочих дня;
- по вопросам качества услуг по содержанию и ремонту – 5 рабочих дней;
- по вопросам предоставления информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации – 10 рабочих дней;
- по иным вопросам – 30 календарных дней.

7.9. Управляющая компания обязана обеспечить устранение обоснованных замечаний Собственника по качеству услуг в срок согласованный представителями Совета МКД либо на основании акта, подтверждающего нарушение, который составляется управляющей компанией совместно с представителем Совета дома, применить штрафные санкции и уменьшить оплату по договору подрядной организации, выполняющей данный вид работ, с отнесением сэкономленных средств на счет текущего ремонта дома.

7.10. УК ежеквартально предоставляет Совету МКД отчет по Договорам на использование общего имущества собственников дома, с указанием срока договоров, цены договоров, объема работ и услуг, а также количества начисленных и поступивших финансовых средств по договорам.

8. Срок действия Договора.
Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом.
Изменение, расторжение Договора.

- 8.1. Настоящий Договор считается заключенным после его подписания Собственниками помещений, которым принадлежит более 50 % (пятидесяти) процентов голосов от общего числа голосов, принявших участие в общем собрании Собственников помещений в МКД.
- 8.2. Договор заключен сроком на 2 года с даты принятия ОСС решения о выборе ООО УК «Уют Сервис» в качестве Управляющей компании.
- 8.3. В соответствии со ст.426 Гражданского Кодекса РФ настоящий Договор является публичным.
- 8.4. Если ни одна из сторон настоящего договора за 3 (три) месяца до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях.
- 8.5. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию.
- 8.6. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и порядке, которые предусмотрены законодательством РФ и настоящим Договором.
- 8.6.1. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения ОСС в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, в соответствии с действующим законодательством, в случае неисполнения условий Договора управления.
- 8.6.2. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, установленном действующим законодательством.
- 8.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.
- 8.7.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на ОСС оформляются дополнительными соглашениями к Договору, путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на ОСС. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.
- 8.8. Если какое-то из положений настоящего Договора будет противоречить императивным нормам законодательства (в частности в связи с изменением законодательства во время действия Договора), такое положение утрачивает свою силу, что не влияет на действительность Договора в целом, в таком случае применяются нормы действующего законодательства.
- 8.9. При изменении реквизитов Управляющей компании, указанных в настоящем Договоре, новая информация доводится до сведения Собственников в объявлениях или через Председателя Совета дома или в платежных документах, если иное не предусмотрено законодательством.
- 8.10. Все споры, возникшие из исполнения Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достигнуть взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон. Иски, вытекающие из настоящего Договора, предъявляются в суд по месту нахождения помещения.

9. Порядок подписания и хранения Договора.

- 9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Один экземпляр с приложением оригиналов листов подписания его Собственниками хранится в Управляющей компании, второй – с приложением заверенных копий листов подписания его Собственниками хранится у Председателя Совета дома. Заверенная копия Договора управления направляется Управляющей компанией в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края. Электронный образ Договора управления размещается на сайте раскрытия информации и является общедоступным для ознакомления.
- 9.2. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей компании включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в пункте 9.4. Договора.

9.3. Реквизиты Управляющей компании указаны ниже. Дополнительная, справочная информация, а также информация об изменении реквизитов доводится Управляющей компанией до сведения Собственников любым доступным способом, в том числе путем ее размещения на официальном сайте.

9.4. К Договору прилагаются:

Приложение 1 – Реестр Собственников помещений в МКД;

Приложение 2 – Состав, характеристика и состояние общего имущества МКД;

Приложение 3 – Перечень стандартов и порядок осуществления деятельности по управлению МКД;

Приложение 4 – Перечень работ, услуг по содержанию, ремонту общего имущества в МКД;

Приложение 5 – Информация для Собственников;

Приложение 6 – форма Акта установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

Приложение 7 – Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения МКД;

Приложение 8 – форма Акта о приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;

Приложение 9 – форма Отчета об оказанных услугах и выполненных работах по содержанию и ремонту МКД.

Приложение 10 – Реестр Собственников помещений в МКД, подписавших договор управления.

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: 660005, г. Красноярск, пр. Metallургов, 326 (согласно Реестру собственников - Приложение №1 к настоящему Договору).

Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «УЮТ СЕРВИС», сокращенное наименование ООО УК «УЮТ СЕРВИС»

ИНН 2462048307 КПП 246201001

ОГРН 1162468087363

Юридический адрес: 660013, Красноярский Край, г. Красноярск, ул. Томская, зд. 4, строение 5

Фактический адрес: 660112, Красноярский Край, г. Красноярск, пр. Metallургов, 22, офис 2-3

Банковские реквизиты:

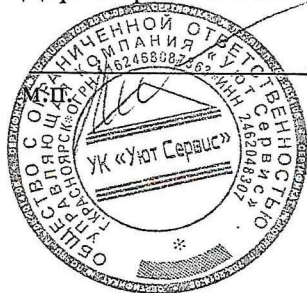
р/счет 40702810631000007297 в Красноярском отделении № 8646 ПАО СБЕРБАНК

г. Красноярск БИК 040407627,

к/счет № 30101810800000000627

Телефон: (391) 280-6-280

Директор ООО УК «Уют Сервис»



/Р.А. Майко/