

ДОГОВОР № 4/12
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Красноярск, ул. Воронова, 31

«20» 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, ул. Воронова, 31 (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. Термины, 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, потребляющее коммунальные услуги.

1.3. **Иные лица** - любые 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)** – высший орган управления МКД. В промежутках между общими собраниями органом управления МКД является Управляющая компания.

1.5. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная общим собранием Собственников помещений в МКД на выполнение функций по управлению указанным домом и предоставлению коммунальных услуг, осуществляющая свою деятельность в интересах всех Собственников помещений в МКД.

1.6. **Исполнители работ и услуг** - организации различных форм собственности (юридические лица, также индивидуальные предприниматели), на которые Управляющей компанией в соответствии с заключенными договорами возложены обязательства по оказанию услуг, выполнению работ по капитальному ремонту, тепло-водо-электроснабжению, канализованию и пр. В договорных отношениях с исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственников.

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

1.8. **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. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. При приобретении в собственность помещения в МКД к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

1.9. **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.

2. Общие положения

- 2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания Собственников помещений в МКД, оформленного протоколом от «12» декабря 2017 г. № 1.
- 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) утвержденными Правительством Российской Федерации, и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, 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.
- 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 обеспечивает: подготовку уведомлений Собственников помещений МКД о проведении собраний, ознакомление с материалами и информацией, которые будут рассматриваться на собрании, подготовку форм документов, необходимых для регистрации участников собрания, документальное оформление решений, принятых на собрании, 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 местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории или через Председателя Совета дома или через членов Совета дома, либо путем направления (вручения / вложения в почтовый ящик) соответствующего уведомления/ объявления по месту нахождения помещения или с помощью интернет-систем.
- 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 и устанавливаются на внутренних инженерных сетях теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения в точке 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 (Приложение 5).

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 указанном МКД, а также иным лицам.

3.2. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома: город Красноярск, ул. Воронова, д. 31;
- б) номер технического паспорта: № б/н от 5.10.1994;
- в) серия, тип постройки – 1-464-А;
- г) год постройки 1972;
- д) этажность 5;
- е) количество квартир 120;
- ж) общая площадь жилых помещений 5 827, 87 кв. м.;
- з) общая площадь нежилых помещений 0 кв.м.;
- к) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД – 13 915 кв. м.;
- л) кадастровый номер земельного участка № 24:50:0400086:4821

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 таком доме, предоставлять коммунальные услуги и прочие дополнительные услуги Собственникам помещений в таком доме 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.

3.4. Управляющая компания может заниматься иной деятельностью в целях оказания услуг и выполнения работ Собственникам по индивидуальным заявкам (установка и замена индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, снятия показаний, техническое обслуживание, изготовление и выдача ключей к почтовым ящикам, домофонам и кодовым замкам, смена приборов отопления и иные работы и услуги). С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребитель вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую компанию. Отнесение работ, услуг, не поименованных в данном пункте Договора, к иным работам, услугам, условия и порядок их выполнения и оказания устанавливаются Сторонами соглашением.

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. Надлежащее содержание общего имущества в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и должно обеспечивать:

3.6.1. соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;

3.6.2. безопасность жизни и здоровья, а также имущества Собственников помещений и иных лиц;

3.6.3. доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества Собственников помещений в МКД;

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, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам, а также иным лицам.

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

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

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 Перечня стандартов управления МКД (Приложение 3). Осуществлять управление МКД с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, 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 её финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартами раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

4.1.5. Оказывать Собственникам помещений, а также иным лицам, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (Приложение 4), утвержденного Правительством РФ Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества либо не в полном объеме Управляющая организация 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 ЖК РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества (Приложение 5) и в необходимом объёме, 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;*
- е) *газоснабжения*

4.1.8. 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.

- 4.1.9. Организовать работы по выявлению и устранению причин возможных аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.
- 4.1.10. 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.
- 4.1.11. 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.
- 4.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.
- 4.1.13. Информировать Собственников и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, в квитанциях, на официальном сайте, иными общедоступными способами указанные в п. 2.6 настоящего Договора.
- 4.1.14. 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.
- 4.1.15. Управляющая компания обязана 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.
- 4.1.16. 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.
- 4.1.17. 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. 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 (проверять правильность начислений и историю платежей по ФЛС).
- 4.1.18. По требованию потребителей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, из домового книги и иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.
- 4.1.19. Обеспечить прием в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 4.1.20. В случае образования задолженности Собственников помещений по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг организовать работу с должниками всеми способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.
- 4.1.21. По требованию Собственников помещений, а также иных заинтересованных лиц, производить сверку оплаты за услуги Управляющей компании, а также обеспечить выдачу документов,

подтверждающих правильность начисления платежей Собственников помещений, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом или договором неустоек (штраф, пеня).

4.1.22. 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.

4.1.23. 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.

4.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта осмотра общего имущества или помещения Собственника с целью выявления нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, фиксации ущерба, в согласованное Сторонами время.

4.1.25. Обеспечить регистрационный учет.

4.1.26. Участвовать в проверках и обследованиях МКД, а также составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по установленной форме (Приложение 6). Сроки составления актов по факту не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества установлены законодательством РФ.

4.1.27. 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

4.1.28. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников помещений и безопасность этих данных при их обработке, не распространять (т.е. не передавать иным лицам, в т.ч. организациям) персональные данные и иную конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников помещений, а также иных лиц без письменного разрешения указанных лиц или наличия иного законного основания.

4.1.29. 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. Управляющая компания выявляет и принимает меры по недопущению незаконного крепления к стенам зданий различных растяжек, вывесок, указателей, кондиционеров, антенн путем выдачи предписания о демонтаже владельцу незаконно размещенной конструкции. В случае невозможности выявления Собственника незаконно размещенной конструкции, Управляющая компания производит ее демонтаж в соответствии с действующим законодательством.

4.1.30. Раскрывать информацию, подлежащую раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в соответствии с требованиями действующего законодательства. Размещение информации на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации может осуществляться в электронном (интерактивном) виде.

4.1.31. Оказывать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

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, в том числе, выданные контрольно-надзорными органами предписания, и при отказе собственников от проведения и финансирования необходимых

работ и услуг, отсутствии, либо недостаточности накопленных средств, Управляющая компания обязана выполнить такой ремонт за собственные средства и выставить Собственникам в платежных документах понесенные ею расходы дополнительно с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений Собственников.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств по оказанию услуг и выполнению работ, предусмотренных настоящим Договором и утвержденных решением ОСС, в рамках действующего законодательства и в соответствии со стандартами управления 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.

4.2.2. Изменить Перечень работ и услуг (Приложение 4) по согласованию таких изменений с председателем Совета дома 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. 4.1.33 настоящего Договора.

4.2.3. В целях выполнения обязательств, принятых по настоящему Договору, поручить выполнение отдельных обязательств иным Исполнителям, для чего заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями – поставщиками коммунальных услуг, а также другими Исполнителями - подрядными организациями на наиболее выгодных для Собственников помещений в МКД условиях.

4.2.4. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги согласно условиям настоящего Договора, а также уплаты пени за просрочку.

4.2.5. Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней в порядке, установленном действующим законодательством. Проводить с должниками досудебную работу, направленную на ликвидацию задолженности по оплате услуг Управляющей компании, а также взыскивать в судебном порядке сумму образовавшейся задолженности по оплате оказанных услуг, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.6. 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.

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

4.2.8. 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.

4.2.9. 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.

4.2.10. Инициировать и проводить общие ОСС МКД в соответствии с Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством.

4.2.11. 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 и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

4.2.13. 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.

4.2.14. Приостанавливать или ограничивать подачу Потребителю коммунальных ресурсов. Основания и порядок ограничения и приостановления предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг и применяются с учетом положений настоящего Договора.

В соответствии с Правилами управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление 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.

Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом 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.

4.2.15. Определить самостоятельно, при наличии соответствующего основания, применяемую меру (ограничение либо приостановление) независимо от наличия технической возможности введения сначала ограничения затем приостановления.

4.3. Управляющая компания уполномочена:

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

4.3.2. Предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе право использовать общее имущество Собственников помещений МКД, для этого, заключать от своего имени в интересах Собственников помещений в МКД договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды общедомовых помещений, использования части земельного участка (придомовой территории), на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, иные договоры; устанавливать цену договоров на основе решения общего собрания Собственников.

4.3.3. Осуществлять права и обязанности, возникающие из данного Договора 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 - выставлять и взимать штрафные санкции.

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.

4.3.4. Истребовать накопления по дому (денежные средства, внесенные собственниками по строкам: текущий ремонт, капитальный ремонт, а также доходы 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 их целевым назначением, в том числе, в судебном порядке.

Заявлять требование о перечислении денежных средств, составляющих накопления по дому, путем предъявления арбитражному управляющему должника – предыдущей управляющей компании требования о перечислении денежных средств, составляющих накопления по дому, относящиеся к текущим платежам согласно закону о банкротстве.

Заявлять требование о включении в реестр требований кредиторов должника – предыдущей управляющей компании требования о взыскании денежных средств, составляющих накопления по дому, и относящихся требованиям, подлежащим включению в реестр требований кредиторов.

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, 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. На ОСС выбрать из числа Собственников совет МКД и его Председателя.

4.4.5. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг:

а) не производить перенос инженерных сетей либо установку оборудования в нарушение порядка, установленного жилищным законодательством и иными нормативно-правовыми актами; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы самовольно, 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, например, 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.

4.4.6. Предоставлять Управляющей компании сведения:

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

В случае непроживания 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 (фактически 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;

4.4.7. 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.

4.4.8. 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.

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

4.4.10. 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.

4.4.11. 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.

4.4.12. Сообщать Управляющей компании сведения и представлять документы, 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.).

4.4.13. На момент заключения настоящего Договора управления 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.

4.4.14. 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.

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 незамедлительно с момента заключения настоящего договора / заключения договора найма (аренды).

4.6. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан:

4.6.1. Представлять Управляющей компании информацию и подтверждающие документы принятого ими порядка покупки коммунальных ресурсов - с заключением прямых договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения таких договоров. При непредставлении такой информации и документов Управляющая компания вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.6.2. Сообщать Управляющей компании данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.6.3. Предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службе в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных работ, требующих доступа в помещение.

4.6.4. Предоставить документацию, отражающую схемы подключения и получения коммунальных ресурсов.

4.7. Собственник имеет право:

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

4.7.2. 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.

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

4.7.4. 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.

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

4.7.6. 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 квитанциях либо на сайте Управляющей компании.

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

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

4.7.8. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о её деятельности и выполнении условий настоящего договора за истекший календарный год в сроки, установленные п.4.1.23. настоящего Договора.

4.7.9. 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.

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

4.7.11.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. 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 **18,15** руб. с кв.м. общей площади помещения Собственника в месяц (Приложение 7). **Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения утверждается ежегодно исключительно по решению общего собрания собственников помещений, в соответствии с действующим законодательством РФ.**

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 **3,35** руб. с кв. м общей площади помещения Собственника в месяц.

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 РФ 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.

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, либо

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.

В случае изменения объема, перечня и (или) периодичности работ по содержанию в установленном порядке, выполняемых Управляющей компанией в отношении МКД, в связи с чрезвычайными климатическими условиями или необходимостью устранения последствий аварий, произошедших не по вине Управляющей компании (непредвиденные (неотложные) работы), Управляющая компания имеет право временно (на период возникшей необходимости) перераспределить на соответствующую величину процентное соотношение между средствами, направляемыми на содержание и средствами, направляемыми на текущий ремонт, без дополнительного согласования с Собственниками помещений. О произошедших изменениях и причинах, вызвавших необходимость перераспределения средств, управляющая компания информирует председателя Совета дома.

5.2.9. 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.

5.2.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества не в полном объеме или с существенным нарушением качества, Управляющая компания осуществляет перерасчет по невыполненным работам или работам 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.

5.2.11. В случае принятия Собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете собственники обязаны утвердить источник и размер финансирования расходов по возмещению издержек, связанных с открытием и ведением специального счета капитального ремонта дома, предоставлением платежных документов собственникам, и иных расходов, связанных с начислением и сбором взносов на капитальный ремонт и выполнением управляющей компанией иных организационных функций согласно действующему законодательству в связи с принятием Собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете. Такое решение принимается Собственниками по предложению Управляющей компании. Собственники осуществляют финансирование в размере, покрывающем фактические расходы Управляющей компании на данные мероприятия.

5.2.12. 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 десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.2.13. 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 пунктов 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.

5.2.14. 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.

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

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

5.2.17. Собственник вправе осуществить предоплату за будущие периоды.

5.2.18. 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.

5.2.19. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая Собственниками (арендаторами) нежилых помещений по договорам, заключенным ими с ресурсоснабжающими организациями.

5.2.20. Собственникам нежилых помещений допускается предоставление взамен квитанций счетов на оплату либо платежных документов в иной форме, соответствующей законодательству.

Собственники нежилых помещений самостоятельно получают платежные документы в офисе Управляющей компании ежемесячно без дополнительного извещения о явке. Сторонами может быть согласован иной способ доставки счетов Собственникам нежилых помещений (по электронной почте).

5.2.21. 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, несоответствия качества коммунальных услуг в порядке предусмотренным действующим законодательством

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

6.4. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение 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, и если они возникли после подписания настоящего Договора.

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.

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.4.1.23. 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;

7.1.6. Участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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 с уведомлением о проведении такого собрания Управляющей организации.

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

- существенное ухудшение качества услуг и работ по управлению МКД их периодичности;
- невыполнение Управляющей компанией в течение 3 (трех) календарных месяцев работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в 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 правонарушений 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 соответствующий акт.

7.4. Подготовка бланков актов, указанных в пунктах 7.2. и 7.3. настоящего Договора, осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. 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 пунктах 7.2. и 7.3. настоящего Договора, составляются комиссионно, не менее чем из 3 человек, включая в обязательном порядке представителей: Управляющей компании, Собственника помещений, свидетелей (соседи), исполнителя (подрядная организация), если

нарушение связано с выполнением последних работ (оказанием услуг).

7.6. Акт, указанный в п.7.3 настоящего Договора, составляется в присутствии Собственника помещения, 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 работы Управляющей компании Советом МКД в лице его Председателя осуществляется в следующем порядке:

7.7.1. Подписание актов о приемке оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и 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 разумный срок либо на основании акта, подтверждающего нарушение, который составляется управляющей компанией совместно с председателем 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.

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 (Приложение 10).

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 отказаться от исполнения настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством.

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 выполненных работ по содержанию и

ремонту общего имущества МКД;

Приложение 9 – форма Отчета об оказанных услугах, выполненных работах по управлению МКД;

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

Собственники помещений в
многоквартирном доме по адресу: 660112,
г. Красноярск, ул. Воронова, 31
(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. Металлургов, 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/