

Договор № Б-1
управления многоквартирным домом
по адресу: ул. 9 Января 23 г. Красноярск

г. Красноярск

«31» марта 2023 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 1 от «31» апреля 2023 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Благовещенское»**, ИНН 2466292835 ОГРН 1222400023130 в лице директора Кузнецова Игоря Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном жилом доме, в том числе Потребитель.

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

Управляющая организация (управляющая компания) – организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Красноярск ул. 9 Января 23 осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.5, 2.6, 5.3, 5.4.

1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений, за исключением следующих случаев.

Независимо от наличия или отсутствия решения общего собрания управляющая компания выполняет работы, относимые к понятию текущего ремонта:

- входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества согласно Приложению 4;
- все текущие, неотложные, обязательные, сезонные работы и услуги, необходимые для содержания дома как объекта.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества, размером финансирования и рассчитываются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов, осуществляет председатель совета дома, если иное не установлено настоящим договором, и, если такое подписание предусмотрено положениями настоящего договора или действующего законодательства.

1.9. В случае если председатель совета дома не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть председателем совета дома, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.10. Приемка работ и услуг управляющей компании осуществляется собственниками в следующем порядке:

А) акты выполненных работ по текущему ремонту подписывает председатель совета дома.

Управляющая организация по факту завершения работ по текущему ремонту предоставляет председателю совета дома акт выполненных работ в двух экземплярах, при необходимости дает пояснения по выполненным работам и осуществляет показ результата работ.

Председатель совета дома в 3-х дневный срок подписывает акт и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ, то работы считаются принятыми и подлежат оплате;

Б) работы и услуги по содержанию за истекший календарный год считаются выполненными и принятыми в полном объеме, если отсутствуют основания для признания выполнения работ и услуг в меньшем объеме в связи с невыполнением части работ и услуг.

Невыполнение работ и услуг признается при наличии одновременно следующих обстоятельств:

- советом дома составлен(-ы) акт(-ы) о невыполнении работ и услуг.

Акты о невыполнении работ и услуг по содержанию составляются комиссионно советом дома (не менее 3-х человек) с обязательным участием представителя управляющей компании, который приглашается председателем совета дома на составление акта и имеет право представлять свои замечания, комментарии и возражения относительно факта невыполнения обязательств. Акт должен быть мотивирован, допускается приложение фотоматериалов.

- общим собранием собственников принято решение о не утверждении годового отчета управляющей компании в связи с частичным невыполнением обязательств по содержанию общего имущества.

При наличии вышеуказанных обстоятельств, свидетельствующих о частичном невыполнении работ и услуг по содержанию, и признании управляющей компанией факта неполного исполнения обязательств, управляющая компания осуществляет перерасчет по невыполненному объему обязательств собственникам (если ранее (в течение года) перерасчет не производился), что отражается в счетах-квитанциях месяца, следующего за месяцем проведения общего собрания по вопросу не утверждения годового отчета либо, по согласованию с председателем совета дома, не осуществляя перерасчет, выполняет дополнительные работы (сроки и состав работ согласуются с председателем совета дома).

В случае несогласия управляющей организации с фактом неполного исполнения обязательств спор разрешается в судебном порядке.

Приемка работ и услуг по содержанию может быть осуществлена путем подписания акта выполненных работ по содержанию за истекший календарный год председателем совета дома.

Во всех случаях, если председатель совета дома немотивированно отказался или уклонился от подписания актов либо между председателем совета дома и управляющей компанией имеется спор о надлежащем исполнении обязательств приемка работ и услуг по содержанию и (или) ремонту может быть осуществлена советом дома в количестве не менее 2-х человек либо собственниками помещений многоквартирного жилого дома в количестве не менее 2-х человек либо решением общего собрания собственников.

В случае наличия обоснованных замечаний по качеству работ (услуг) в соответствующем акте делается отметка, после чего управляющая компания устраняет недостатки и повторно предоставляет акт лицам, сделавшим отметку, для снятия замечаний.

1.10.1. Контроль со стороны собственников за полнотой и качеством услуг по управлению (приложение № 3) и приемка данных услуг не осуществляется, т.к. данные обязательства относятся к внутренней хозяйственной деятельности управляющей организации; плата за управление является исключительно вознаграждением управляющей организации по настоящему договору. За выполнение функций, полномочий и обязанностей, возложенных на управляющую организацию законом, управляющая организация отвечает перед контролирующими органами.

1.11. Собственники наделяют управляющую компанию правом заключения договоров на предоставление мест общего пользования собственникам и иным лицам и организациям, предоставляющим средства коммуникаций (интернет, телефонизация, телевидение), размещение вывесок на фасаде МКД и иных целей. Средства, полученные по данным договорам, зачислять на лицевой счет МКД в счет текущего ремонта. Расходование денежных средств осуществляется по решению собрания на проведение праздничных мероприятий, содержание и текущий ремонт МКД, на аварийно-восстановительные работы. Полученные денежные средства в размере 80 % от суммы договора зачисляются на лицевой счет дома, а 20 % управляющей компании на ведение договорной, претензионной и иной работы. Собственники поручают управляющей компании демонтировать крышные установки, брандмауэрные панно, проекционные установки, кронштейны - указатели, вывески и кронштейны, флаги фирм, нетрадиционные средства рекламы, информационные конструкции, вывески, кронштейны, маркизы, таблички, учрежденческие доски, точки коллективного доступа и другие конструкции, расположенные на общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме без решения общего собрания собственников помещений и заключения договоров с управляющей компанией о передаче в пользование общего имущества; взыскивать неосновательное обогащение, полученное от незаконного использования общего имущества, убытки; истребовать общее имущество собственников помещений из чужого незаконного владения; требовать устранения всяких нарушений прав собственников помещений на общее имущество собственников помещений; от имени собственников помещений требовать признания права общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений; требовать признания недействительными любых сделок с общим имуществом собственников помещений, требовать применения последствий недействительности указанных сделок, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных поручений и действующего законодательства РФ, в том числе, представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях 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, подписания заявления о пересмотре судебных актов по 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.

1.12. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

1.13. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.14. Сведения о Собственниках помещений и лицах, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

1.15. Сообщение о проведении общего собрания собственников, а также принятые общим собранием решения доводятся в 10-дневный срок до сведения всех собственников путем размещения соответствующего объявления либо уведомления об итогах либо копии протокола собрания собственников на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

Инициатором проведения общего собрания вправе выступать собственник либо управляющая организация.

1.16. Любые значимые сообщения, уведомления, извещения, исходящие от управляющей компании и адресованные собственнику (-ам), связанные с управлением домом и процессом предоставления жилищно-коммунальных услуг, должны быть сделаны путем размещения соответствующей информации в счетах-квитанциях или на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях 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.

1.17. Информация о проводимых общих собраниях собственников, о принятых на общих собраниях решениях предоставляется собственникам по их запросам председателем совета дома, советом дома.

1.18. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

Проживание либо факт регистрации в помещении свидетельствуют о намерении собственника помещения приобретать коммунальные услуги, если им не направлено в управляющую организацию уведомление об ином (временное отсутствие).

1.19. Сведения о Собственниках помещений и лицах, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация 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 или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Управляющая компания принимает участие в отношениях по капитальному ремонту жилого дома в той мере, в которой это предусмотрено действующим законодательством.

2.2. Общее имущество многоквартирного дома включает:

а) межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (при наличии);

в) крыши, ограждающие конструкции данного дома;

г) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

д) внутридомовую инженерную систему водоотведения, состоящую из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений;

е) внутридомовую систему отопления, состоящую из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии;

ж) внутридомовую систему электроснабжения, состоящую из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных

установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (при наличии), сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

з) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (обогревающие элементы, обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещение, независимо от наличия отключающего устройства на ответвлениях от стояков, являются собственностью собственника и не относятся к общедомовому имуществу);

и) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (исключая квартальное/уличное/дворовое освещение);

к) контейнерная площадка для сбора мусора (ТКО и КГМ) и мусоросборники (мусорные баки, контейнеры) являются общедомовым (общим) имуществом собственников одного или нескольких близкорасположенных многоквартирных домов в том случае, если исходя из расположения площадки, она предназначена для сбора мусора от такого дома / таких домов. Содержание площадки и мусоросборников осуществляется за счет средств собственников на содержание и ремонт общего имущества.

Внешние сети ресурсоснабжения (от внешней границы стены дома) не относятся к общедомовому имуществу.

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома г. Красноярск, ул. 9 Января 23

б) серия, тип постройки: _____

в) год постройки: _____

г) этажность: 5

д) количество квартир: 63

е) общая площадь жилых помещений: 3458.5 кв.м;

ж) общая площадь нежилых помещений: 1103.3 кв.м;

з) год последнего комплексного капитального ремонта нет

д) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 9975 кв.м;

е) кадастровый номер земельного участка 24:50:0300250:180

Характеристика общего имущества многоквартирного дома и его состояние приведены в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.4. Порядок и способ исполнения обязательств по оказанию услуг и выполнению работ определяются Управляющей организацией самостоятельно в рамках действующего законодательства и в соответствии со стандартами, утвержденными Правительством РФ.

Привлечение для целей исполнения своих обязательств по договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций) осуществляется Управляющей организацией в следующем порядке.

Выбор подрядной организации осуществляется с учетом оценки предложений подрядных организаций в зависимости от квалификации подрядной организации, ее деловой репутации, квалификации персонала, опыта работы, стоимости работ (услуг) и иных заслуживаемых внимание факторов для максимальной выгоды в пользу собственников при соблюдении баланса критериев – цена, качество.

Если у Совета дома, в лице его председателя, имеется предложение о привлечении для выполнения тех или иных видов работ определенной подрядной организации, либо о смене подрядчика, то такое предложение рассматривается комиссионно Управляющей компанией и Советом дома, и по результатам совместного обсуждения, принимается решение о выборе подрядной организации. В случае несогласия Управляющей компании с предложением Совета дома, Управляющая компания обязана обосновать свою позицию со ссылками на обстоятельства, свидетельствующие о недобросовестности подрядной организации, недостаточности ее

квалификации, отсутствии опыта либо возможности выполнения работ иной подрядной организацией с лучшим сочетанием критериев – цена, качество.

2.5. Собственники (владельцы) поручают Управляющей организации произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, а Управляющая организация принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени. Расходы Управляющей организации, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию и ремонту общего имущества.

2.6. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются по назначению на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и договором в объеме взятых обязательств, а также предоставлять коммунальные услуги.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД, услуг по управлению установлен в Приложении №3 к настоящему договору.

Перечень, состав и периодичность работ по содержанию установлены в Приложении №4 к настоящему договору и сформированы с учетом требований Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Виды и объемы работ по текущему ремонту, которые не являются неотложными, не обеспеченные накоплениями в текущем году, ставятся в план работ последующих периодов (до момента накопления необходимых средств).

3.1.2. Заключить договора с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО (твердыми коммунальными отходами) на предоставление коммунальных услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и отопления, электроснабжения, вывоз ТКО (с учетом степени благоустройства дома), а также на предоставление коммунальных ресурсов в целях надлежащего содержания общедомового имущества.

Обеспечить с момента заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества 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;
- е) по вывозу ТКО.

Требования к качеству коммунальных услуг, порядок определения объема потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления или показаний приборов учета (при их наличии), порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлены Правительством Российской Федерации в Правилах предоставления коммунальных услуг.

В соответствии со ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается

исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Допускаются сложившиеся правоотношения между собственниками и электроснабжающей организацией, в рамках которых происходит непосредственное представление электрической энергии собственникам электроснабжающей организацией и ее оплата по счетам, выставяемым электроснабжающей организацией. В таком случае управляющая компания участвует в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения только в той мере, в какой это предусмотрено действующим законодательством, и не отвечает за долги собственников перед электроснабжающей организацией.

Собственники приняли решение об определении размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном жилом доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунального ресурса, определяемого по показаниям общедомового прибора учета такого коммунального ресурса.

3.1.3. Устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов за счет платы за содержание и ремонт, в том числе, без решения общего собрания собственников, если установка таких приборов является обязательной согласно действующего законодательства.

3.1.4. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.5. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.7. Выдавать платежные документы, копии лицевого-счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.8. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание в том числе по заявкам Собственников.

3.1.9. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, денежные средства, полученные по договорам сдачи в аренду общего имущества, финансовые средства, поступившие от собственников многоквартирного дома на текущий ремонт, капитальный ремонт, содержание и оставшиеся на счете дома после оплаты всех установленных договором ресурсов. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению дополнительно в состав затрат по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.10. В течение первого квартала текущего года предоставлять письменный отчет об исполнении настоящего договора за прошедший год путем его размещения в платежных документах либо в виде объявлений в подъездах, или путем его предоставления председателю совета дома, а в его отсутствие одному из членов совета дома, либо путем вынесения на общее собрание собственников вопроса об утверждении отчета за прошлых год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма средств накопленных и не израсходованных для проведения ремонта общего имущества.

3.1.11. Проинформировать председателя совета дома об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.12. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.13. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их техническое состояние, достоверность предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей с периодичностью, установленной действующим законодательством. Порядок такой проверки

установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.1.14. Управляющая организация следит за недопущением незаконного крепления к стенам зданий различных растяжек, вывесок, указателей, кондиционеров, антенн путем выдачи предписания о демонтаже владельцу незаконно размещенной конструкции (если владелец конструкции известен) либо путем информирования председателя совета дома о необходимости проведения общего собрания для решения вопроса о дополнительном финансировании мероприятий по демонтажу незаконно размещенной конструкции (если владелец конструкции не известен). В случае предоставления собственниками протокола общего собрания с положительным решением управляющая компания самостоятельно или путем привлечения специализированной организации осуществляет демонтаж незаконно размещенной конструкции и распределяет в платежных документах собственникам дополнительной строкой фактически понесенные расходы по демонтажу. Перечисленные действия управляющей организации признаются достаточными для исполнения обязательств по данному пункту договора.

3.1.15. По заявкам Собственников оказывать услуги и выполнять работы, приведенные в Приложении № 6 к настоящему договору, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в рамках действующего законодательства.

3.2.2. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.3. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.4. Во время проведения ремонта требовать от собственников, иных пользователей убрать (демонтировать) их имущество, находящееся в местах общего пользования и мешающее проведению ремонта, а в случае невыполнения данного требования осуществить указанные действия самостоятельно без обязательств по его возврату в первоначальное положение (монтаж) и без компенсации неизбежных потерь (повреждений) такого имущества при демонтаже.

3.2.5. Опломбировать индивидуальные приборы учета собственников собственной пломбой и не принимать их показания (считать ИПУ вышедшими из строя) в случае срыва или повреждения такой пломбы, о чем представителем управляющей организации составляется акт. (При отсутствии договора с РСО)

3.3. Управляющая организация уполномочена:

3.3.1. Представлять в отношениях с третьими лицами, в том числе в правоохранительных и судебных органах, интересы собственников помещений по вопросам, связанным с содержанием, текущим ремонтом общего имущества собственников помещений и управлением многоквартирным домом, в том числе представлять интересы собственников помещений при рассмотрении дел в арбитражных судах, судах общей юрисдикции, мировых судах и третейских судах с правом совершения всех процессуальных действий, в том числе, но не исключительно, подписание искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявление искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, полный или частичный отказ от исковых требований, увеличение/уменьшение их размера, изменение основания или предмета иска, заключение мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся и новым обстоятельствам, обжалование судебного акта, предъявление исполнительного документа к взысканию.

3.3.2. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе права (возможности) использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, заключать от своего имени в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе,

но не исключительно: договоры аренды нежилых подвальных помещений, использования части земельного участка, на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных конструкций - устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров 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 и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, суде.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Требовать от управляющей организации исполнения взятых обязательств.

4.1.2. Через председателя совета дома в согласованные с Управляющей организацией сроки проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

4.1.3. Требовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.4. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.5. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом.

4.1.6. Ежемесячно предоставлять показания общедомовых приборов учета. Предоставление показаний приборов учета рекомендуется осуществлять в период с 20 по 22 число текущего месяца, если иное не установлено решением общего собрания. Передача показаний осуществляется по телефону, электронной почте, при личной явке в офис управляющей компании и иными способами, указанными в платежном документе или сообщении, доведенном до сведения собственников.

Показания, переданные после 22 числа месяца, могут не приниматься Управляющей организацией, поскольку начисления месяца закрываются.

4.1.7. Осуществлять все иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома в ночное время суток, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Исполнять требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.7. Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование

другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях настоящего договора и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией.

Наймодатель обязан информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах незамедлительно.

4.2.8. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки, сообщать управляющей организации сведения и документы, необходимые для начисления платежей и выполнения функций регистрационного учета (фамилия, имя, отчество собственника, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о проживающих в помещении лицах и т.д.).

4.2.9. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.2.11. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.12. Собственники нежилых помещений заключают договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора с учетом реального (фактического) объема и состава ТКО и КГМ, подлежащего утилизации, а при необходимости - устанавливают контейнер для сбора ТКО по согласованию с Управляющей организацией.

4.2.13. Предоставить Управляющей организации 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. . (При отсутствии договора с РСО)

4.2.14. Выбрать на общем собрании совет дома, председателя совета дома, утвердить Положение о совете дома. (Если не выбран)

4.2.15. Ознакомиться, знать и соблюдать Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них (Приложение 7), обязанность по ознакомлению каждого собственника с Руководством, возлагается на председателя совета дома.

4.2.16. Обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных приборов учета. (При отсутствии договора с РСО)

Потребитель в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом управляющую организацию, 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 организация извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей управляющей организации.

4.2.17. Принимать под роспись уведомления, извещения, требования управляющей компании, касающиеся процесса управления домом и процесса предоставления жилищно-коммунальных услуг.

4.2.18. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности:

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;

- соблюдать правила пожарной безопасности как в принадлежащих собственникам жилых (нежилых) помещениях, так и в помещениях общего пользования; не допускать установки самодельных предохранительных устройств; 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 и т.д.

4.2.19. Собственники нежилых помещений, приобретающие коммунальные ресурсы непосредственно у ресурсоснабжающих организаций и подключенные к ВДИС после общедомового прибора учета, обязаны ежемесячно до окончания расчетного месяца сообщать в Управляющую организацию свои объемы потребления коммунальных ресурсов, снятые в период с 23 по 25 число месяца, для корректного расчета платы (величины общедомовых нужд) собственникам. При невыполнении или несвоевременном выполнении данной обязанности собственники нежилых помещений отвечают за убытки, возникшие у управляющей организации либо собственников помещений дома в связи с некорректным начислением платы.

4.2.20. Собственники в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном жилом доме вносят оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунального ресурса, определяемого по показаниям общедомового прибора учета такого коммунального ресурса.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена настоящего Договора определяется:

а) стоимостью работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

б) стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

в) стоимостью коммунальных услуг (плата за коммунальные услуги).

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества устанавливается в размере 19,50 руб. в месяц с кв.м. общей площади помещения собственника, включая размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом в размере 5,00 руб. с кв.м. и распределяется 75% содержание, 25% текущий ремонт.

5.3. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с действующим законодательством, согласно утвержденных тарифов.

Размер платы за коммунальные услуги определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.4. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в расчете на "кв.м." общей площади жилого/нежилого помещения, принадлежащего собственнику.

5.5. Плата за жилое помещение вносится на основании платежных документов, представляемых до 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

5.5.1. В случае принятия общим собранием собственников решения об уменьшении размера платы за содержание в период действия настоящего договора управления, применение нового размера платы возможно только при предоставлении собственниками в лице председателя Совета дома экономического обоснования расчета меньшего тарифа с учетом сложившихся в г.Красноярске средних рыночных цен на соответствующие услуги и работы. Новый размер платы должен позволять обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями правил содержания общего имущества, технических регламентов и иных требований законодательства РФ, и подлежит применению только после внесения изменений в настоящий договор управления в части пересмотра его существенного условия – цены договора. При этом размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом не изменяется и устанавливается в размере 5,00 руб., как это предусмотрено в п.5.2. настоящего договора управления.

5.6. Плата за содержание рассчитана исходя из принципа рационального расходования денежных средств, предусмотренных на содержание (Приложение №4), ежегодно для обеспечения выполнения надлежащего и полного содержания общего имущества согласно установленной периодичности.

В случае, если в какие-либо периоды будет образовываться экономия, то она согласно п.12 ст. 162 ЖК РФ по согласию сторон остается на лицевом счете дома, в фонд текущего ремонта.

Плата на текущий ремонт носит накопительный характер.

Плата за управление является вознаграждением управляющей компании за оказание услуг по управлению, относится к внутренней хозяйственной деятельности управляющей компании и не подлежит распределению по срокам затрат либо осмечиванию. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Управляющей организации Собственниками не осуществляется. В плату за управление не входит вознаграждение за выполнение работ (функций) по п. 1.11 настоящего договора (предоставление общего имущества в пользование).

В случае необходимости выполнения Управляющей организацией обязательств, не вошедших и не учтенных в составе работ по содержанию согласно Приложению №4, но, по сути, относимых к понятию содержания или выполняемых за счет средств содержания (в силу указания настоящего договора или закона) Управляющая организация вправе перераспределить средства из размера платы на содержание и ремонт (указан в п.5.2. договора) по составляющим: "содержание", "ремонт", т.е. изменить пропорцию направления средств по составляющим для обеспечения финансирования выполнения необходимых работ или мероприятий. Финансовый результат указанных действий показывается в ежегодном отчете управляющей компании.

5.7. В случае необходимости проведения работ, не заложенных в объем обязательств управляющей компании (Приложения №3, 4), что необходимо для устранения угрозы жизни и здоровья проживающих, обеспечения их безопасности, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу, в целях соблюдения требований законодательства (в том числе новых требований, возникших после заключения настоящего договора), а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.) такие работы выполняются за счет имеющихся накоплений по текущему ремонту (без проведения общего собрания собственников), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений в ежегодном отчете, а при недостаточности средств, Управляющая организация вправе по решению общего собрания выставить собственникам в счетах-квитанциях дополнительные расходы.

5.8. 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.

5.9. Собственники помещений определили размер расходов в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунального ресурса, определяемого по показаниям общедомового прибора учета такого ресурса.

5.10. В случае, если перечень работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме превышает Минимальный перечень услуг, работ, установленный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, собственники приняли решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходов на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов, в объеме, рассчитанном пропорционально количеству услуг, превышающих Минимальный перечень.

5.11. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме заключают договоры на приобретение (поставку) коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями; вносят плату за коммунальные услуги, приобретаемые по таким договорам, непосредственно в их адрес (за исключением платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, если иное не предусмотрено законодательством).

5.12. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым). Доставка платежных документов осуществляется Управляющей организацией или

привлеченными организациями до почтовых ящиков собственников по почтовому адресу помещения.

Юридическим лицам при их согласии допускается предоставление взамен счетов-квитанций счетов на оплату.

Собственники нежилых помещений, а также собственники – юридические лица и индивидуальные предприниматели самостоятельно забирают платежные документы (счета на оплату) в офисе управляющей компании ежемесячно в период с 1-ого по 5-ое число месяца без дополнительного извещения о явке, если иной способ доставки счетов не согласован сторонами дополнительно.

Собственник обязан произвести оплату до пятнадцатого числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым).

Показания общедомовых приборов учета (далее – ОПУ) и расчет по ним (общедомовое потребление) отражаются в платежных документах расчетного либо следующего за расчетным периода (в зависимости от наличия технической возможности учета таких показаний и удобства для населения).

5.13. Оплата по платежным документам может осуществляться с учетом п. 65 Правил предоставления коммунальных услуг, 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 платежных документах, либо сообщениях, адресованных собственникам. Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом.

5.14. Платежные документы (счета-квитанции), формируемые управляющей компанией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным в соответствии с действующим законодательством.

5.15. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное.

При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями 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 период (месяц), в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказан потребителем.

5.17. При наличии зарегистрированных в жилом помещении граждан количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных, если в Управляющую компанию не представлены сведения и документы об ином.

5.18. Управляющая организация имеет право выполнять дополнительные платные услуги несению (услуги, не относящиеся к предмету настоящего договора) согласно прейскуранту платных услуг управляющей организации.

5.19. Наймодатель самостоятельно отслеживает и обеспечивает своевременную оплату нанимателями жилищно-коммунальных услуг, в том числе, посредством применения к нанимателям-должникам мер воздействия, предусмотренных законом, вплоть до выселения. При накоплении задолженности нанимателя за период более трех месяцев такая задолженность погашается наймодателем. В таком случае к наймодателю переходит право требования погашенной за нанимателя задолженности с нанимателя. Положения данного пункта применяются, если иное не предусмотрено законодательством.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники и управляющая организация несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

6.2. Управляющая организация отвечает за исполнение договорных обязательств, вред, причиненный вследствие недостатков работ и услуг, убытки, возникшие по вине управляющей компании в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность 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. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента принятия дома в управление.

6.6. 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 организации, контролирующих органов; отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.8. В случае, если по вине собственника был причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома и Управляющая организация выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, собственник обязан возместить затраты на устранение ущерба Управляющей организации.

6.9. Основания и порядок ограничения и приостановления предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг.

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 многоквартирном доме.

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считаются подписанными с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников (в отношении собственников, проголосовавших “за” по вопросу утверждения условий договора управления) или личной подписью и вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом, и действует в течение 5 лет.

В случае ненадлежащего исполнения Управляющей компанией обязанностей по оказанию услуг и выполнению работ, собственники многоквартирного дома оставляют за собой право досрочного расторжения договора управления.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Дополнительные соглашения к договору управления многоквартирным домом заключаются с председателем Совета дома, который является лицом, уполномоченным собственниками такого многоквартирного дома.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за три месяца до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора (если иные основания одностороннего отказа от договора по инициативе собственников не предусмотрены законодательством), и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

При расторжении настоящего договора собственниками в одностороннем порядке договор считается расторгнутым не ранее окончания месяца, следующего за месяцем принятия решения о расторжении договора на общем собрании собственников, если иной срок не предусмотрен в решении общего собрания по согласованию с управляющей организацией и при условии получения управляющей организацией от председателя совета дома уведомления о расторжении договора с обязательным приложением копии протокола общего собрания и копий бюллетеней голосования.

Собственники обязаны полностью внести плату за весь период управления домом управляющей организацией до момента фактического прекращения предоставления работ (услуг) в связи с началом предоставления всех видов работ (услуг) иной организацией или ТСЖ (ЖК).

8.2. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор (односторонне отказаться от исполнения договора) в соответствии с действующим законодательством.

8.3. При расторжении договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по договору. Сумма превышения платежей, полученных управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения договора, возвращается непосредственно собственникам, внесшим соответствующую плату. Задолженность собственников перед управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения договора, подлежит оплате управляющей организации на основании итогового платежного документа, предоставляемого

должникам управляющей организацией в месяце, следующим за месяцем прекращения действия договора управления.

9. Прочие условия.

9.1. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется в порядке, предусмотренном в договоре управления путем:

подписания председателем совета дома актов выполненных работ; проверки работы управляющей организации советом многоквартирного дома, его председателем. Приемка работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД осуществляется путем подписания акта выполненных работ по содержанию за истекший месяц председателем совета дома. Приемка работ и услуг по текущему ремонту осуществляется председателем совета дома по факту завершения работ по текущему ремонту путем подписания акта выполненных работ. В случае временного отсутствия Председателя акты могут быть подписаны одним из членов Совета дома. Акт осмотра помещения и акты выполненных работ внутри помещения подписываются собственником данного помещения;

предоставления Управляющей организацией ежегодного отчета о выполнении настоящего договора;

участия председателя совета дома в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества;

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

9.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.3. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями, законодательством.

9.4. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.5. При изменении реквизитов управляющей компании, указанных в настоящем договоре (раздел 10), новая информация доводится до сведения собственников в объявлениях или через председателя совета дома или в платежных документах, если иное не предусмотрено законодательством.

9.6. В случае, если помещение будет передано собственником во владение и (или) пользование третьему лицу (арендатору) и в договоре между собственником и арендатором содержится условие о том, что обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг возлагается на арендатора, в связи с чем арендатор обязан заключить договор на содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг с управляющей организацией, и такой договор заключен, действие настоящего договора в части предоставления услуг управляющей организацией собственнику и обязательств по их оплате собственником управляющей организации приостанавливается на срок действия аналогичного договора между управляющей организацией с арендатором. На указанный период времени управляющая организация оказывает услуги арендатору.

Для заключения договора между управляющей организацией и арендатором собственник предоставляет управляющей организации копию договора аренды с арендатором.

9.7. 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 и применяются нормы законодательства.

9.8. С момента утверждения на общем собрании собственников и подписания настоящего договора ранее действовавший договор управления прекращает свое действие.

Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Подписи собственников к договору управления.

2. Приложение № 2. Характеристика общего имущества многоквартирного дома и его состояние
3. Приложение № 3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом
4. Приложение № 4. Перечень услуг и (или) работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома
5. Приложение № 5. Информация для собственников (подлежит доведению до сведения потребителей в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354)
6. Приложение № 6. Перечень платных услуг.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон

Собственники:

Собственники помещений многоквартирного дома согласно Приложению №1 к настоящему договору

Управляющая организация:

Управляющая организация
ООО УК «Благовещенское»
660049, г. Красноярск, ул. Ленина, д.21, оф.54
ИНН 2466292835 КПП 246601001
ОГРН 1222400023130
р/счет 40702810731000060147
ПАО Сбербанк
Корреспондентский счет: 30101810800000000627
БИК: 040407627

Директор _____ М.П. Сенецов И.А./

