

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

№ _____

«_____» _____ 20____ г.

г. Красноярск

Собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: _____, д. № ____ согласно спискам, приведенным в Приложениях № 1а, 1б, 1в к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственники помещений» или «Собственники», с одной стороны и,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Кировчане», действующее на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 024000683 выданной «15» июня 2021, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Винокуровой Анастасии Сергеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № _____ от «_____» _____ 20____ г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора. Условия Договора распространяются на всех иных лиц, пользующихся помещениями в этом доме: члены семьи Собственника, обладатели вещных прав на помещения, лица, обладающие правами владения и (или) пользования на помещения в многоквартирном доме в соответствии с заключенными с собственниками помещений договорами (на основании договоров найма, коммерческого найма, договоров аренды и др.)

1.3. По настоящему договору, Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия Договора за плату в порядке и на условиях, установленных в настоящем Договоре, обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) обеспечивать готовность инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, а также пользователям таких помещений;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.4. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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);

- 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;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного многоквартирного дома;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая 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;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в

соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

- 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.5. Перечень услуг/работ по управлению многоквартирным домом, услуг/ работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - Перечень работ и услуг по Договору) установлен в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью Договора.

1.6. По настоящему Договору Управляющая организация действует от имени Собственников помещений и в их интересах за счет осуществляемой оплаты услуг, в пределах этой платы на условиях настоящего Договора. Объемы работ и услуг, предоставляемых Управляющей организацией Собственникам помещений, определяются исходя из объема денежных средств, полученных Управляющей организацией от Собственников помещений в счет оплаты за услуги по управлению многоквартирным домом, выполнению работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.7. Собственник помещения дает согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе; сведения о СНИЛС; сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих; иные персональные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

1.8. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлениями Правительства Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами в сфере жилищного законодательства, предписаниями государственных органов при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

1.9. Местом исполнения Договора является местонахождение многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

1.10. Дата начала управления многоквартирным домом определяется датой внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий Красноярского края в связи с заключением настоящего Договора.

1.11. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств.

Средства, поступившие на счет управляющей организации, от использования общего имущества собственников распределяются в следующем порядке: 60% - на содержание и текущий ремонт общего имущества, 40 % - на ведение договорной и претензионно-исковой работы управляющей организации.

1.12. При изменении действующего законодательства перезаключение или внесение изменений в настоящий договор не требуется.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Собственники помещений имеют право:

2.1.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, в порядке, установленном настоящим Договором.

2.1.2. Требовать от Управляющей организации выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

2.1.3. При выявлении недостатков в работе Управляющей организации, отклонений от нормативных стандартов эксплуатации, содержания, технического обслуживания и ремонта, требовать от Управляющей организации:

- устранения недостатков, в результате невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей;
- проведения перерасчета платежей Собственников в порядке, установленном действующим законодательством.

2.1.4. Факты нарушения договорных обязательств Управляющей организацией устанавливаются представителями Управляющей организации и Собственниками помещений двухсторонним актом. Порядок установления факта и составления акта нарушения договорных обязательств определяется жилищным законодательством и составляется по форме, определенной в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.1.5. При причинении ущерба имуществу Собственников помещений, Общему имуществу и имуществу третьих лиц вследствие аварий в инженерных сетях, требовать от Управляющей организации составления акта.

2.1.6. Требовать в установленном порядке возмещения ущерба, понесенного по вине Управляющей организации.

2.1.7. Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении условий Договора.

2.1.8. Инициировать, проводить, участвовать в общих собраниях собственников. Избирать и быть избранным в совет многоквартирного дома. Осуществлять полномочия, предусмотренные законом для совета многоквартирного дома, председателя многоквартирного дома. При наличии оснований, предусмотренных законом, по решению общего собрания собственников, при исполнении обязанностей председателя совета многоквартирного дома, получать вознаграждение.

2.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.2. Собственники помещений обязаны:

2.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы по договору должно производиться собственником ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счете – квитанции).

2.2.2. Утвердить на общем собрании Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также соразмерное их финансирования (размер платы по настоящему Договору).

2.2.3. Проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в течение второго квартала года, следующего за отчетным в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

2.2.4. Назначить на Общем собрании Собственников помещений лиц, уполномоченных представлять интересы Собственников помещений во взаимоотношениях с Управляющей организацией, для осуществления контроля и участия в приемке выполненных работ (далее – Уполномоченных лиц).

2.2.5. Своевременно и в полном объеме, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации вносить Управляющей организации плату, а также все иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников помещений.

2.2.6. В случае временного отсутствия (не использования) помещения(ий), для устранения аварийных и чрезвычайных ситуаций (залив, пожар и пр.) представлять Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также информацию о лицах (Ф.И.О., контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника, владельца помещения. В случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

2.2.7. Обеспечить установку индивидуальных приборов учета электроэнергии, холодной и горячей воды в принадлежащих Собственнику на праве собственности помещениях, своевременно производить их техническое обслуживание, поверку, ремонт и замену за счет собственных средств.

2.2.8. Своевременно в течение 5 (пяти) дней извещать Управляющую организацию об изменении общей площади помещения, числа лиц, пользующихся помещением, их временном отсутствии, фактах неиспользования помещений и о контактных лицах, уполномоченных решать вопросы организации доступа в помещение, в случае возникновения аварийных и чрезвычайных ситуаций.

2.2.9. Обеспечить доступ в занимаемые помещения сотрудников Управляющей организации, Подрядной организации с целью осмотра технического состояния помещения, инженерного оборудования, находящегося в нем и для выполнения необходимых профилактических, ремонтных работ в согласованное сторонами время, а для ликвидации аварии - в любое время суток.

2.2.10. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении собственника(ов) помещения(ий), незамедлительно принять необходимые меры к их устранению, немедленно сообщить о таких неисправностях и повреждениях в аварийно-диспетчерскую службу по телефону: +7-953-587-09-55.

2.2.11. Бережно относиться к общему имуществу, не нарушать права и интересы других Собственников помещений, использовать помещение в соответствии с его целевым назначением, соблюдать следующие требования:

- а) не совершать действий, приводящих (либо тех, которые могут привести) к порче общего имущества;
- б) не производить изменений внутридомовых инженерных систем и оборудования многоквартирного дома, относящихся к Общему имуществу;
- в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- г) не загромождать (ограждать) подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре относящихся к общему имуществу.
- д) выполнять предусмотренные законодательством санитарно - гигиенические, экологические и противопожарные требования.
- е) не производить подключение стиральных машин к кухонному стояку системы водоотведения, не сливать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды, без согласования с Управляющей организацией.
- ж) при проведении строительных работ в помещении обеспечить соблюдение строительных норм и правил;
- з) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без уведомления управляющей организации;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования.

2.2.12. Осуществлять за свой счет содержание и ремонт принадлежащего на праве собственности (ином законном основании) помещения и находящегося внутри него инженерного оборудования, не относящегося к общему имуществу.

2.2.13. При принятии решения о проведении работ по реконструкции, перепланировке помещений, а также переустройству инженерного оборудования, находящегося в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, до начала выполнения работ, провести все необходимые согласования, установленные жилищным законодательством, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений.

2.2.14. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать управляющей организации 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 в городе более 24 часов.

2.2.15. В случае сдачи в аренду (наем) помещений в многоквартирном доме, Собственники помещений обязаны сообщить в Управляющую организацию сведения об арендаторах (нанимателях) помещений, количестве лиц, пользующихся помещениями, целевом использовании помещений.

2.2.16. Проводить в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

2.2.17. Предоставлять для исполнения обязательств, по настоящему договору Управляющей организации, следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о документе, подтверждающем право собственности на жилое (нежилое) помещение, сведения о проживающих (в том числе временно) в помещении лицах, и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

2.2.18. Выполнять предписания об устранении нарушений при перепланировке и внесении изменений в устройство внутридомовых инженерных сетей, не обусловленных проектной и исполнительной документацией на многоквартирный дом.

2.2.19. Передавать показания индивидуальных приборов учета в сроки, установленные действующим жилищным законодательством.

2.2.20. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.3. Управляющая организация вправе:

2.3.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, степени важности и опасности, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

2.3.2. С привлечением специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома.

2.3.3. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников может быть осуществлено, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда, либо путем размещения на сайте Управляющей организации, либо путем размещения информационных досок или досках объявлений, либо путем рассылки в Viber или направления Push-уведомления.

2.3.4. Требовать от Собственников и пользователей помещений полного возмещения убытков, возникших по их вине, в том числе в результате невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей, подрядной организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

2.3.5. Заключить договор с любой организацией на осуществление функций по начислению и учету операций по расчетам с Собственниками и пользователями помещений, осуществлению функций по регистрационному учету граждан, приему платежей Собственников помещений и взысканию задолженности.

2.3.6. 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, привлекать на договорной основе сторонние организации, оказывающие услуги по взысканию задолженности.

2.3.7. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в многоквартирном доме (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.) от своего имени, в интересах собственников и на условиях, согласованных с советом дома.

2.3.8. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и

здоровью Собственников помещений, или компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств.

2.3.9. В целях исполнения настоящего Договора осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями, приобретающих помещения в многоквартирном доме, их законных представителей, законных представителей юридических лиц – собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, физических лиц, их законных представителей, а также законных представителей юридических лиц обратившихся в Управляющую организацию в строгом соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» включая осуществление следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (распространение, предоставление), в том числе специализированной организации, операторам по переводу денежных средств, платежным агентам, в целях обеспечения приема и перевода денежных средств в счет оплаты за жилое помещение, представителю для ведения начислений, расчетов, автоматизированного составления и печати платежных документов, сбора платежей, осуществления действий, направленных на сбор и взыскание задолженности Собственников и пользователей помещений перед Управляющей организацией в досудебном и судебном порядке, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в том числе, с помощью автоматизированных средств.

2.3.10. В пределах срока действия настоящего Договора, на основании актов обследований многоквартирного дома и (или) решения общего собрания собственников помещений самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников помещений и своих производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

2.3.11. Не выполнять работы и услуги по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, не предусмотренные предметом настоящего Договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ, услуг.

2.3.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке, реконструкции помещений в многоквартирном доме Собственниками или пользователями помещений, случаях их использования не по назначению.

2.3.13. Управляющая организация без решения общего собрания собственников помещений, но с последующим предоставлением отчета о выполненных работах, их объеме и стоимости общему собранию собственников помещений имеет право выполнять все аварийные, неотложные, обязательные, текущие, сезонные работы, необходимые для содержания многоквартирного дома как объекта, работы требующие безотлагательного выполнения, в целях предотвращения причинения вреда имуществу и здоровью Собственников помещений и (или) третьих лиц, а также по предписаниям надзорных и контролирующих органов.

2.3.14. В случае несоответствия данных предоставленных Собственниками и пользователями помещений и использованных Управляющей организацией при начислении размера платы по договору, производить перерасчет размера платы за жилое помещение на основании данных, фактически подтвержденных Управляющей организацией (решения судов, содержащиеся в общедоступных ресурсах, базах данных и иных источниках, не запрещенных действующим законодательством).

2.3.15. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

2.3.16. Произвести изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке в размере индекса инфляции (Размер параметра инфляции, установленного по региону и размещенному на сайте <http://econ.krskstate.ru>.)

2.3.17. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

2.3.18. Размещать информацию для собственников или рекламу третьих лиц на оборотной стороне платежного документа и направлять полученные средства на компенсацию расходов Управляющей организации по управлению.

2.3.19. При формировании плана мероприятий, по содержанию и ремонту общего имущества, и определении объема финансирования работ, Управляющая организация вправе учитывать средства, полученные от использования общего имущества.

2.3.20. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе по своей инициативе созывать и проводить общие собрания собственников помещений.

2.3.21. Сообщение о проведении общего собрания собственников по инициативе управляющей организации, а также принятые общим собранием решения доводятся до сведения всех собственников путем размещения соответствующего объявления 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. Информирование собственников нежилых помещений, происходит путем рассылки по адресу электронной почты, указанной в письменном заявлении на имя управляющей организации.

2.4. Управляющая организация уполномочена:

2.4.1. Принять от предшествующей управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы по акту приема-передачи, обеспечить надлежащее хранение такой документации, либо обратиться в Арбитражный суд, суды общей юрисдикции для истребования такой документации, со всеми процессуальными правами истца, взыскателя, кредитора, в том числе с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявление 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 по взысканию, получение исполнения, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством.

2.4.2. Получить от предшествующей управляющей организации накопления по многоквартирному дому, то есть денежные средства, начисленные к оплате собственниками нанимателям помещений в многоквартирном доме на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, денежные средства начисленные к оплате лицам, использующим общее имущество на договорной основе, за период управления многоквартирным домом, но не использованные (не израсходованные) по целевому назначению на дату расторжения договора управления, обеспечить учет и использование данных денежных средств для целей содержания и ремонта многоквартирного дома. При нарушении предшествующей управляющей организацией сроков передачи денежных средств, отказе, либо ином уклонении от возврата денежных средств, а также в связи с рассмотрением Арбитражным судом в ее отношении дела о несостоятельности «банкротстве» уполномочить обратиться в Арбитражный суд, суды общей юрисдикции за взысканием таких денежных средств, пользуясь всеми процессуальными правами истца, взыскателя, кредитора, в том числе:

с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявление 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, осуществление иных прав, предоставленных истцу и взыскателю, действующим законодательством;

с правом заявить требования о перечислении денежных средств, составляющих накопления по дому, путем предъявления арбитражному управляющему требований о перечислении денежных средств, составляющих накопления по дому, относящиеся к текущим платежам согласно закону о банкротстве;

с правом заявить требование о включении в реестр требований кредиторов требования о взыскании денежных средств, составляющих накопления по дому, и относящихся требованиям, подлежащим включению в реестр требований кредиторов;

с правом представлять интересы собственников помещений дома при рассмотрении в Арбитражном суде дела о банкротстве предшествующей управляющей организации, с правом совершения всех процессуальных действий, в том числе, но не исключительно: с правом подписывать и подавать заявления, ходатайства, отзывы, давать пояснения, заверять и предоставлять копии документов, обжаловать судебный акт Арбитражного суда; представлять интересы во взаимоотношениях с арбитражным управляющим;

с правом осуществлять все предусмотренные Федеральным законом №127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» права и полномочия, в том числе: участвовать в собраниях кредиторов, комитете кредиторов, заявлять возражения по повестке дня собрания кредиторов; голосовать, знакомиться со всеми материалами, представленными на собрании кредиторов, делать выписки из них и получать копии таких документов; подписывать при необходимости документы, представленные на собрании кредиторов; знакомиться с отчетами конкурсного (арбитражного) управляющего; знакомиться со всеми материалами, подлежащими опубликованию, и получать их; получать выписки из реестра требований кредиторов; заявлять возражения по результатам рассмотрения требований.

2.5. Управляющая организация обязана:

2.5.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий Красноярского края в связи с заключением настоящего Договора.

2.5.2. Оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества (далее - содержание общего имущества), в соответствии с согласованным Сторонами Перечнем работ и услуг по Договору, установленного в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем, с использованием которых Собственникам и пользователям помещений предоставляются коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги: горячее и холодное водоснабжение, центральное отопление, водоотведение и электроснабжение, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.

2.5.4. Обеспечивать надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.5.5. По результатам технических осмотров формировать перечень и стоимость работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества, с последующим внесением предложений на рассмотрение и

утверждение общему собранию Собственников помещений в порядке и сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

2.5.6. На основании решения общего собрания Собственников помещений организовать выполнение работ по текущему и капитальному ремонту Общего имущества в соответствии с определенным перечнем работ и услуг, в пределах оплаченных Собственниками помещений средств.

2.5.7. Оказывать юридическую и методическую помощь Собственникам помещений по вопросам организации и проведения капитального ремонта Общего имущества.

2.5.8. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания. Контактный телефон: +7-953-587-09-55.

2.5.9. Информировать Собственников и пользователей помещений о плановых отключениях внутридомовых инженерных систем, а также в случае аварии на этих системах в сроки, установленные законодательством.

2.5.10. На основании обращения или письменной заявки Собственника или пользователя помещения в Управляющую организацию, направлять своего представителя для установления:

- факта ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ;
- факта не предоставления и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- факта затопления, причинения ущерба личному имуществу собственника помещения или общему имуществу многоквартирного дома.

При этом во всех случаях составляется соответствующий акт. По результатам обследования, при наличии оснований, производить изменение размера платы Собственников помещений в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.5.11. Информировать в письменной форме Собственников помещений об изменении размера платы за содержание жилого помещения не позднее 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

2.5.12. Организовать ведение индивидуального учета поступающих средств по многоквартирному дому, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальным ресурсам, потребляемым при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

2.5.13. От своего имени заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

2.5.14. Предоставлять (раскрывать) Собственникам и пользователям помещений информацию, связанную с исполнением Договора в порядке, в объеме, в случаях и в сроки, установленные жилищным законодательством и Договором. При этом у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) собственникам помещений информации, не предусмотренной к раскрытию требованиями жилищного законодательства.

2.5.15. Предоставлять ежегодно в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год по форме, приведенной в Приложении № 4, путем размещения на досках объявлений, а также размещать указанный отчет в системе.

2.5.16. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на качество по содержанию и ремонту общего имущества, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения. В сроки, установленные действующим законодательством, направлять ответ об удовлетворении либо об отказе в удовлетворении жалобы, с указанием причин отказа.

2.5.17. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, без предварительного согласия собственника, представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а так же организации, осуществляющей услуги диспетчеризации), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.5.18. Выдавать выписки из домовой книги финансово-лицевого счета, справки о состоянии финансово-лицевого счета, справки о составе семьи и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

2.5.19. В установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом.

2.5.20. Выявлять и принимать меры по недопущению незаконного (несанкционированного) крепления к стенам зданий различных растяжек, вывесок, указателей, кондиционеров, антенн, рекламных конструкций, путем выдачи предписаний о демонтаже их владельцам (если они известны), демонтировать такие конструкции, а при необходимости несения дополнительных затрат на демонтаж, не учтенных в цене настоящего договора, информировать председателя совета дома, либо членов совета дома о необходимости проведения общего собрания для решения вопроса о дополнительном финансировании мероприятий по демонтажу незаконно размещенных конструкций.

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

2.5.22. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и услуг по настоящему Договору указан в Приложении № 2 к Договору.

3.1.2. Перечень работ и услуг включает работы и услуги, исходя из Минимального перечня работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы, услуги) и содержит перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, работ, услуг по содержанию общего имущества, носящие регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора.

3.1.3. Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, выносит для рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (Совету дома) предложение о необходимых к выполнению работ по текущему ремонту общего имущества с учетом технического состояния и результатов плановых и внеплановых осмотров.

3.1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений, либо решения совета дома, при наличии таких полномочий, после обязательного согласования с управляющей компанией на предмет возможности проведения таких работ. Работы, выполняемые с целью предотвращения аварий, риска причинения вреда жизни или здоровья граждан или порчи общего имущества, проводятся управляющей компанией самостоятельно, без предварительного согласования и финансируются за счет текущих платежей от потребителей.

3.1.5. При необходимости выполнения работ во внеплановом порядке (непредвиденные, в т.ч. неотложные работы текущего ремонта) Управляющая организация выносит предложения для рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (Совету многоквартирного дома) в срок не позднее тридцати дней с момента установления необходимости их выполнения.

3.1.6. Работы по текущему ремонту аварийного характера выполняются Управляющей организацией без утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (Совета многоквартирного дома) и оплачиваются собственниками за счет средств платы, вносимой по Договору.

3.1.7. В случае если Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений (Советом многоквартирного дома) не утвердили Перечень работ по текущему ремонту общего имущества Управляющей организацией выполняются:

- работы и услуги по текущему ремонту общего имущества для обеспечения безопасных условий проживания граждан;

- ремонтно - восстановительные работы общего имущества по мере возникновения аварийных ситуаций, а также подготовка инженерных коммуникаций к сезонной эксплуатации.

3.1.8. Оплата указанных в п. 3.1.7. работ и услуг производится Собственниками помещений на основании включения Управляющей организацией соответствующей платы в платежный документ, формируемый на основании п. 4.4.1. Договора.

3.1.9. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо, если иное не установлено настоящим Договором или на общем собрании. Обмен документами и предложениями между советом дома и управляющей организацией может быть осуществлен посредством: личных встреч, электронной почты, телефонных переговоров, Viber или WhatsApp. Уведомление считается надлежащим, если оно направлено по электронной почте, Viber или WhatsApp.

3.1.10. В случае не подписания акта выполненных работ и оказания услуг, а так же иных актов уполномоченным Собственниками лицом в течении 10 календарных дней после его направления управляющей организацией на электронную почту уполномоченного лица, такие акты считаются принятыми уполномоченным лицом.

3.1.11. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, либо отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены любым членом совета дома, а при их отсутствии, бездействии или не мотивированном отказом от подписания, одним из Собственников помещения в многоквартирном доме.

4. Порядок определения размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества (цена Договора). Порядок оплаты работ, услуг по Договору, внесения изменений в перечень и стоимость работ и услуг по Договору

4.1. Цена Договора, порядок определения цены Договора:

4.1.1. Цена настоящего Договора определяется на момент заключения Договора, исходя из стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяемых в соответствии с п. 4.2. Договора; стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяемых в соответствии с п. 4.3. Договора, а также стоимости выполненных и оказанных иных работ, услуг по Договору.

4.2. Порядок определения размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

4.2.1. Размер платы за жилое помещение, включает в себя, в том числе: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень работ и услуг, установленных в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений и условиями настоящего договора, с учетом предложений управляющей организации.

Не допускается уменьшение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения без предварительного согласия с управляющей компанией.

Решение Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в сторону уменьшения, без согласия управляющей компании, считается ничтожным.

При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается органами местного самоуправления.

Указанный размер платы ежегодно актуализируется Управляющей компанией на процент инфляции. Размер такого процента определяется согласно информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю об изменении потребительских цен в Красноярском крае за декабрь соответствующего года по отношению к декабрю предыдущего года в категории; Индекс потребительский цен в группировке “Текущее содержание и ремонт жилого помещения”, если иной размер платы не будет установлен решением общего собрания Собственников, в том числе по предложению Управляющей организации.

4.2.2. В случае утраты силы нормативно-правового акта органа местного самоуправления, устанавливающего размер платы для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, и при отсутствии решения общего собрания об утверждении размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, такой размер платы считается установленным в размере платы, существовавшем на момент утраты силы нормативно-правового акта органа местного самоуправления г. Красноярска.

4.2.3. Размер платы ежегодно актуализируется Управляющей компанией на процент инфляции (если такая актуализация не проведена органом местного самоуправления применительно к решению об установлении стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма). Размер процента изменения размера платы определяется согласно сообщению Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю об изменении потребительских цен в Красноярском крае за декабрь соответствующего года по отношению к декабрю предыдущего года в категории: Индекс потребительский цен в группировке “Текущее содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.4. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт помещения определяется в одинаковой величине для каждого Собственника помещения. Плата за содержание жилого помещения определяется ежемесячно исходя из доли каждого Собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

4.2.5. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается для Собственников помещений соразмерно плано-договорной стоимости работ, услуг, в соответствии с Перечнем работ и услуг, установленных Приложением № 2 ежемесячно в течении года на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

4.2.6. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на дату заключения договора определяется общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и составляет **24 рублей, 00 копеек (24,00 руб./кв.м.)**. Из них:

Работы, услуги	Размер платы, руб./ В.м, с даты начала действия Договора
управление многоквартирным домом	
содержание общего имущества многоквартирного дома	
текущий ремонт общего имущества	

4.2.7. На каждый последующий год действия Договора, начиная со второго до начала календарного года, на Общем собрании собственников помещений, утверждается Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества и размер платы с учетом предложений Управляющей организации и учетом индексации плано-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год.

4.2.8. При формировании и согласовании сторонами перечня работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, размера платы учитываются:

- предложения Управляющей организации, действующие нормативные акты органов государственной власти, субъекта РФ, местного самоуправления, правила ценообразования, в том числе рекомендуемые, методические рекомендации специализированных организаций, а также предписания органов, осуществляющих государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, пожарной и технической безопасностью;

- размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт жилого помещения, связанных с оплатой расходов на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ;

- расходы на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения,

обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

4.2.9. В случае если Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений не утвердили Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и/или не приняли решения о размере платы на очередной год, Управляющей организацией применяется размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, установленный органом местного самоуправления (далее - ОМС).

4.2.10. В случае если Собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании и ОМС не установлен размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома на очередной год, размер платы индексируется на уровень инфляции, устанавливаемый ежегодно при утверждении Федерального бюджета на очередной финансовый год.

4.2.11. В случаях, указанных в п. 4.2.9. и п. 4.2.10. Управляющей организацией выполняются:

- работы и услуги по содержанию общего имущества для обеспечения безопасных условий проживания граждан в соответствии с величиной платы за содержание, установленной ОМС и оплаченной Собственниками помещений;

- ремонтно-восстановительные работы общего имущества по мере возникновения аварийных ситуаций, а также подготовку инженерных коммуникаций к сезонной эксплуатации в соответствии с величиной платы за ремонт, установленной ОМС и оплаченной Собственниками помещений.

4.2.12. До принятия общим собранием Собственников помещений решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном настоящим Договором.

4.2.13. Изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.14. В случае, если после заключения настоящего договора управления в законодательство будут внесены изменения, возлагающие на Управляющую организацию дополнительные обязанности или функции, не учтенные в цене договора и обязательствах (Перечне работ и услуг) Управляющей организации на момент заключения договора управления, и выполнение которых потребует дополнительных затрат, Управляющая организация вправе выставить собственникам после предварительного, не менее чем за 30 календарных дней уведомления в платежных документах дополнительный платеж с указанием причин и обстоятельств, повлекших возникновение дополнительных расходов.

4.3. Порядок определения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.1. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета, определяется исходя из утвержденных нормативов потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, по установленным тарифам, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера платы граждан и организаций за потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

а) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

б) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.3.2. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, по установленным тарифам.

4.4. Порядок внесения платы по Договору.

4.4.1. Расчетный период для начисления платы по договору управления установлен один календарный месяц. Плата за содержание жилого помещения и дополнительные услуги вносится Собственниками и пользователями помещений, ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов.

4.4.2. Форма и содержание платежных документов для Собственников помещений по видам платежей определяются Управляющей организацией самостоятельно, с учетом требований методических рекомендаций по

разработке платежного документа.

4.4.3. Доставка платежных документов осуществляется управляющей организацией или привлеченными ею организациями связи, иными представителями до почтовых ящиков собственников по почтовому адресу помещения.

4.4.4. Собственникам и пользователям помещений – юридическим лицам допускается предоставление взамен платежных документов (квитанций) счетов на оплату либо платежных документов в иной форме, соответствующей действующему законодательству, при этом к расчетным документам по оплате за содержание помещения прилагаются бухгалтерские документы, установленные для расчетов с юридическими лицами.

4.4.5. Собственник вправе самостоятельно получить платежные документы в личном кабинете Виртуальной абонентской службы информационной системы «КрасИнформ», в сети Интернет по адресу: www.krasinform.ru.

4.4.6. Собственники нежилых помещений самостоятельно забирают платежные документы в офисе управляющей организации ежемесячно без дополнительного извещения о явке, если иной способ доставки счетов не согласован сторонами дополнительно.

4.4.7. Оплата по платежным документам может осуществляться с учетом п. 65 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011, различными доступными способами, в том числе через банки (а также небанковские кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы. Список организаций, принимающих (переводящих) платежи, и пунктов приема доводится до собственников помещений путем размещения соответствующей информации в платежных документах (квитанциях) и (или) на сайте управляющей организации, сайтах организаций, принимающих (переводящих) платежи. Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом.

Собственники и пользователи нежилых помещений производят оплату в безналичном порядке через банки по реквизитам указанным управляющей организацией в платежных документах.

4.4.8. При привлечении Управляющей организацией специализированных организаций для приема платежей по договору управления (Банки, Платежные агенты), отношения по расчетам между Управляющей организацией и Собственниками помещений регулируются договором и действующим законодательством.

4.4.9. При внесении платы по договору через кредитные и иные платежные системы с плательщика взимается вознаграждение в размере, доведенном до сведения плательщика платежным агентом в месте приема платежа.

4.5. Порядок внесения изменений в перечень и стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

4.5.1. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также иных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по настоящему Договору, может быть изменен решением общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

4.5.2. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации.

4.5.3. Изменения в перечень услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, а, следовательно, соразмерное изменение размера платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонт, вносятся после принятия данного решения на общем собрании Собственников помещений, предоставления в Управляющую организацию оформленного в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, протокола общего собрания собственников многоквартирного дома и решений собственников.

4.5.4. При необходимости проведения непредвиденных и неотложных работ (внеплановых работ), которые должны быть осуществлены для обеспечения безопасного проживания собственников и пользователей помещений и сохранности их имущества, но не были учтены Собственниками помещений при утверждении общим собранием Собственников помещений (Советом дома) годового плана работ по текущему ремонту, Управляющая организация приступает к выполнению таких работ после принятия Общим собранием Собственников помещений порядка финансирования таких работ и (или) заключения дополнительного соглашения к настоящему договору. В случае, если порядок финансирования Собственниками помещений не определен, и Управляющей организацией такие работы были выполнены, Управляющая организация вправе отнести расходы на проведение таких работ в счет платы, вносимой Собственниками помещений на основании п. 3.1.8. Договора.

Если стоимость таких работ по текущему ремонту общего имущества превысит сумму резерва на выполнение непредвиденных работ текущего ремонта, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а собственники - их оплатить. При этом указанная плата, в доле каждого собственника помещения выделяется отдельной строкой в платежном документе, в месяце, следующем за месяцем выполнения непредвиденных работ.

4.5.5. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра объекта(ов) общего имущества многоквартирного дома, либо предписание контролирующих органов. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем Управляющей организации и представителем подрядной организации.

4.5.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.

4.5.7. При принятии решения общим собранием Собственников помещений об оказании Управляющей организацией услуги по начислению, осуществлению сбора и выплаты вознаграждения председателю и (или) членам совета многоквартирного дома в порядке, в размерах и на условиях, установленных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, такое решение должно содержать условия, порядок оплаты и размер платы Управляющей организации за оказание данной услуги.

5. Порядок взаимодействия собственников помещений и управляющей организации при осуществлении контроля за деятельностью управляющей организации по Договору. Порядок сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг по Договору.

5.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства.

5.2. Контроль за деятельностью Управляющей организацией по настоящему договору осуществляют Собственники помещений и Уполномоченные лица путем:

- письменных заявлений и обращений в Управляющую организацию для получения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ в порядке, в объеме, в случаях и в сроки, установленные жилищным законодательством и настоящим Договором;

- участия в плановых и внеплановых технических осмотрах общего имущества;

- участия в проверке объемов, качества и периодичности оказания работ, услуг;

- рассмотрения отчетов Управляющей организации об исполнении настоящего Договора;

- составления актов о нарушении условий настоящего Договора по форме и в порядке, определенном в Приложении № 3 к настоящему Договору;

- рассмотрения и утверждения перечня работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, подлежащих выполнению в текущем году.

5.3. При осуществлении контроля за деятельностью Управляющей организации, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) собственникам информации о ее внутрихозяйственной деятельности, к которой относиться информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, оказываемых услугах и выполняемых работах и иная информация, связанная с исполнением Договора, по составу, в объемах, в порядке и сроки, не предусмотренные требованиями к раскрытию Управляющей организацией информации связанной с управлением многоквартирным домом, установленными в соответствии с ч. 10.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

5.4. Приемка выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома производится по акту приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно формы, установленной в Приложении № 5 к Договору (далее – Акт). Отчетным периодом является календарный год.

5.5. Акт составляется Управляющей организацией в двух экземплярах и предоставляется Уполномоченному лицу в первом квартале года следующего за отчетным периодом путем:

- а) передачи лично Уполномоченному лицу Акта, при этом на экземпляре Акта, остающегося на хранении в Управляющей организации, Уполномоченным лицом собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, также ставится подпись Уполномоченного лица с расшифровкой;

- б) направления Акта Управляющей организацией Уполномоченному лицу ценным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу нахождения имущества Уполномоченного лица в данном многоквартирном доме. Дата предоставления Акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой его отправки.

5.6. Уполномоченное лицо в течение десяти дней с момента предоставления Акта, должно подписать предоставленный ему Акт или предоставить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам, периодичности) работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Уполномоченным лицом возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.7. Акт считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса Российской Федерации, с проставлением об этом отметки в экземпляре Акта Управляющей организации в следующих случаях:

- а) при отказе Уполномоченного лица от подписания Акта;

- б) не представления в срок, указанный в 5.6. настоящего Договора Уполномоченным лицом подписанного Акта;

- в) не представления мотивированных возражений к Акту.

5.8. В случае, если в многоквартирном доме не выбрано Уполномоченное собственниками помещений лицо, либо окончен срок полномочий Уполномоченного лица, Акт подписывается любым Собственником, при этом, требования, установленные в п. 5.6. и 5.7. настоящего Договора, в указанном случае не применяются.

5.9. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и Уполномоченным лицом не утверждается.

5.10. Сдача выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в отчетном периоде оформляется Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества с указанием стоимости каждого вида работ (далее по тексту – Перечень работ по текущему ремонту). Перечень работ по текущему ремонту формируется по мере их

выполнения на основании актов о приемке выполненных работ, составленных по унифицированной форме № КС-2, которые подписываются Управляющей организацией и Уполномоченным лицом. При отказе Уполномоченного лица от акта о приемке выполненных работ, либо не предоставления Уполномоченным лицом мотивированных возражений по истечении пяти рабочих с дней с момента вручения акта о приемке работ Уполномоченному лицу, такие работы считаются принятыми в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса Российской Федерации в полном объеме и качественно.

5.11. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в акте о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и подписанного данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам) работ, выполненных по его заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного акта Уполномоченным лицом не требуется.

5.12. При отсутствии у Собственников помещений, Уполномоченного лица претензий к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оформленными в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

5.13. Работы по содержанию и ремонту общего имущества, выполненные (оказанные) несвоевременно, некачественно, не в полном объеме, а также невыполненные, и выполнение которых возможно в последующие периоды, подлежат учету в объеме выполненных работ, услуг после их выполнения, в том числе с обеспечением их качества.

6. Ответственность сторон по Договору

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. Управляющая организация несет ответственность за качество оказанных услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, в пределах установленного договором перечня услуг, работ и оплаченных Собственниками помещений средств, в соответствии с условиями настоящего договора.

6.1.2. Управляющая организация не несет ответственность за обеспечение безопасных условий проживания граждан, в случае, если Собственники помещений не определили (не заказали) для этого необходимый перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества решением общего собрания собственников помещений.

6.1.3. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение отдельных работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками и пользователями помещений.

6.1.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причинённый ущерб имуществу Собственников помещений, если он возник в результате действий, исполненных по решению общего собрания Собственников; использования Собственниками имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства Российской Федерации; аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (стихийные бедствия, вандализм, поджог, кража и пр.).

6.1.5. Управляющая организация не несет ответственность за результаты работ, услуг, выполненных, оказанных третьими лицами по договорам, заключённым ими с собственниками и законными владельцами помещений.

6.2. Ответственность Собственников помещений:

6.2.1. За несвоевременное и (или) неполное внесение платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт Общего имущества, Собственники помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.2. Собственники и пользователи помещений, не обеспечившие допуск к расположенным в помещении и обслуживаемым по настоящему договору инженерным сетям и оборудованию, работников Управляющей организации и (или) специалистов подрядных организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло- и водоснабжения, канализации для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

6.2.3. Стороны несут ответственность за причинение ущерба общему имуществу, друг другу, а также третьим лицам в случае неисполнения своих обязанностей определенных законодательством или Договором.

6.2.4. Стороны не несут ответственность за нарушения обязательств по исполнению Договора, если докажут, что они произошли не по их вине.

6.2.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающими невозможным их выполнение.

6.2.6. Иную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок разрешения споров

7.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются сторонами путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон, спор разрешается в претензионном порядке, а при невозможности разрешения – в судебном порядке.

7.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны быть предъявлены Сторонами в письменной форме, направлены другой стороне заказным письмом или вручены под расписку. К претензии должны быть приложены соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей сторон и (или) государственных контролирующих органов.

8. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует в течение 1 (одного) года с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией. Дата начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией определена п. 1.10. Договора.

8.2. С даты начала управления многоквартирного дома, определяемой в соответствии с п. 1.10. Договора, положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.

8.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников помещений, либо уведомления от Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на новый срок, указанный в п. 8.1. Договора, на условиях, действующих на дату окончания срока, указанного в п. 8.1 Договора.

8.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости.

8.5. О прекращении Договора по окончании срока его действия, Управляющая организация уведомляет Собственников помещений не менее чем за один месяц до даты его окончания путем указания на свое решение в платежных документах, предоставляемых Собственникам помещений.

8.6. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения с Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.7. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о досрочном расторжении Договора указывается дата прекращения

8.8. При расторжении настоящего Договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Собственников и пользователей помещений в счет оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему Договору над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг по настоящему Договору до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно соответствующим плательщикам или по решению общего собрания собственников перечисляется Управляющей организацией лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом, или на специальный счет, указанный в протоколе общего собрания собственников, если иное не установлено законом.

Сумма недополученных Управляющей организацией денежных средств за выполненные работы, оказанные услуги дополнительно оплачивается Собственниками и пользователями помещений в двухмесячный срок с даты расторжения договора по отдельному платежному документу, если иное не установлено законом.

8.9. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственниками и пользователями помещений по оплате оказанных Управляющей организацией услуг и работ.

9. Порядок подписания Договора

9. Подписание Договора осуществляется в следующем порядке:

9.1. Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Собственниками помещений после утверждения его условий Общим собранием собственников.

9.2. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Списке собственников помещений, принявших условия договора управления, согласно Приложений № 1а, 1б, 1в к настоящему Договору.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр договора для Стороны Собственников помещений хранится в порядке, установленном Общим собранием.

9.4. Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

10. Прочие условия

10.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений связанных с осуществлением управляющей организации функций по управлению считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов, сайте управляющей организации или размещены на оборотной стороне платежного документа.

10.2. Все приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения, составленные в порядке, установленном Договором и приложения к ним, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Настоящий Договор составлен в 1-м экземпляре и хранится в Управляющей организации.

10.4. Условия настоящего Договора распространяются на всех Собственников помещений многоквартирного дома, а также лиц приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права.

10.5. В случае внесения изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и иные нормативные правовые акты, а также в случае принятия новых нормативных актов, регулирующих отношения между Управляющей организацией и Собственниками помещений, внесения соответствующих изменений в Договор не требуется, за исключением случаев, когда соответствующий нормативный акт предписывает регулирование установленных им новых отношений исключительно условиями договора. В случае если положения Договора противоречат нормам действующего законодательства, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

10.6. Порядок организации и проведения работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

10.7. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 а - Список Собственников жилых помещений принявших условия договора управления МКД;

Приложение № 1 б – Список собственников помещений - Наймодателей помещений принявших условия договора управления МКД;

Приложение № 1 в - Список Собственников (владельцев) нежилых помещений принявших условия договора управления МКД;

Приложение № 2 - Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3 – Форма акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ;

Приложение № 4 – Форма отчета о выполнении условий договора управления многоквартирного дома;

Приложение № 5 – Форма Акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

11. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО УК «Кировчане»
Юридический адрес: 660003, г. Красноярск,
ул. Новая, зд. 62А, оф. 203
Почтовый адрес: 660003, г. Красноярск,
ул. Новая, зд. 62А, оф. 203
ИНН 2461047477, КПП 245601001
ОГРН 1212400008028
Филиал «Новосибирский» АО «Альфа-Банк»
р/с 40702810723270004320
к/с 30101810600000000774
БИК 045004774
e-mail: ukirovchane@mail.ru
тел. 8 (391) 287-09-55

Собственники помещений:

Собственники помещений, проставившие свои подписи в Списке собственников помещений, принявших условия договора управления (приведены в Приложениях № 1а, б, в к настоящему Договору)

Генеральный директор

_____/А.С. Винокурова/