

**Договор управления многоквартирным домом № 19
по адресу: Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. ЛЕНИНА, дом № 4**

г. Зеленогорск

«01» сентября 2019 года

Собственники помещений многоквартирного дома (МКД), на основании протокола решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 1 от 17 июня 2019 года, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице председателя совета дома действующего на основании решения общего собрания, с одной стороны, и ООО Управляющая Компания «Зеленый двор», в лице директора Анашкиной Галины Алексеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

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 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, 2.4, 2.5, 3.2.3.

1.4. Работы по текущему и капитальному 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.

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 и составляются 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. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома в многоквартирном доме.

1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах с указанием их стоимости в срок с 01 по 05 число каждого

месяца. Уполномоченное собственниками лицо в течение 10 рабочих дней подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёма работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги (производить расчет):

- за теплоснабжение (отопление), водоснабжение (горячая, холодная вода), отведение сточных вод в соответствии с заключенными прямыми договорами с МУП ТС.

- за электроэнергию – прямые расчеты с Гарантирующим поставщиком ПАО «Красноярскэнергосбыт».

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, а также оплаты коммунальных услуг.

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 лиц, 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. В состав работ по содержанию общего имущества входят работы текущего ремонта, предусмотренные Приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию общего имущества Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

1.16. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (формируемые по результатам осмотров общего имущества), не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений (совета МКД) приведены в Приложении № V.

1.17. Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (совета МКД) приведены в Приложении № VI.

1.18. Собственники предоставляют право управляющей организации принимать участие в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по договору с региональным оператором, а также предъявлять требования к качеству выполненных работ и оказанных услуг.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц с предварительным предоставлением эскизов и смет, подписанных обеими сторонами.

2.3. 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 на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

2.4. Собственники помещений дают 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, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое/нежилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Обеспечить заключение, исполнение договоров с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения МКД, собственников помещений коммунальными ресурсами: тепловой энергией (отоплением), горячей и холодной водой, электрической энергией с соответствующими нормативными параметрами, а также отведения сточных вод.

Качество коммунальных услуг предписано Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Пост. Правит. РФ № 354 от 06.05.2011, Приложение № 1), СанПиН 2.1.2.2645-10, ГОСТ Р 51617-2000.

3.1.3. Обеспечить заключение, исполнение договоров с прочими юридическими и/или физическими («третьими») лицами, в том числе на удаление твердых коммунальных (бытовых) отходов, на проведение санитарно-эпидемиологических мероприятий и других необходимых мер по обеспечению надлежащей эксплуатации МКД.

3.1.4. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

3.1.5. Проводить обследование (проверку, контроль состояния, выявление нарушений и пр.) технического состояния общего имущества МКД с целью планирования работ (услуг) по его содержанию, ремонту, с привлечением инициативных собственников.

3.1.6. 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.

3.1.7. Информировать в письменной форме и на сайте управляющей компании Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений и (или), тарифов на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.8. 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 и нести ответственность за убытки, причиненные по вине УК.

3.1.9. 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.

3.1.10. Обеспечить регистрационно-паспортный учет лиц, проживающих в МКД.

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

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

3.1.13. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить.

3.1.14. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие доверенному лицу из членов совета МКД) ежемесячно Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

Акт составляется в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон договора и имеет одинаковую юридическую силу.

3.1.15. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.16. Рассматривать обращения, запросы собственников помещений по предмету настоящего договора, а также по вопросам личного характера в порядке и в сроки, установленные нормативными актами.

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

3.1.18. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.19. Вручить Собственникам помещений Правила пользования жилыми помещениями и оборудованием, расположенным в них, общим имуществом МКД и коммунальными услугами (Приложение № VII к договору), а также выдавать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.1.20. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.1.21. Заключить Соглашение о порядке взаимодействия управляющей организации с уполномоченным собственниками помещений лицом.

3.1.22. Совершить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при письменном обращении собственников помещений, обладающих не менее 10% голосов от общего количества голосов в многоквартирном доме, для решения вопросов, связанных с управлением МКД, отнесенным к компетенции общего собрания, с использованием прав, предписанных Жилищным кодексом РФ.

3.1.23. Нести гарантийные обязательства по качеству выполненных работ по текущему ремонту.

3.1.23.1. Гарантийный срок на качество выполненных работ по текущему ремонту общего имущества начинается с даты подписания Сторонами Акта выполненных работ и составляет 36 месяцев. Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.23.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению работ в рамках гарантийных обязательств в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты получения заявки от Собственников.

Гарантийный срок продляется на период устранения недостатков (дефектов).

3.1.23.3. Гарантийный срок на используемые при выполнении текущего ремонта материалы и оборудование устанавливается изготовителем/продавцом каждого конкретного материала, оборудования, прибора и т.п.

3.1.24. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организаций, путем указания данной информации в счетах-квитанциях или на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах, а также на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.25. Обеспечить прием в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.26. Принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и принимать ежемесячные показания приборов учета.

3.1.22. Выполнять иные нормативно предписанные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. 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.

3.2.2. Самостоятельно (на условиях, наиболее выгодных для собственников) привлекать третьих лиц к выполнению работ, оказанию услуг по Договору.

3.2.3. 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 МКД, 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.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по текущему ремонту общего имущества, либо путем включения в квитанцию оплаты «Услуги населению».

Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.4. Допускать перерывы в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ с информированием пользователей в порядке п. 3.1.6., а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от воли Управляющей и ресурсоснабжающих организаций.

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

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

3.2.7. 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), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.8. Использовать по назначению безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией на период выполнения работ и оказания услуг. Исполнение данного условия не требует отдельного решения общего собрания собственников.

3.2.9. 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.

3.2.10. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3.2.11. Предложить собственникам помещений дополнительные работы по текущему ремонту при наличии условий, указанных в Приложении № VI.

3.2.12. Взыскивать с собственников, владельцев помещений задолженность за работы, услуги по договору и соответствующую пеню, а также принимать иные, предусмотренные законодательством и настоящим договором меры по обеспечению исполнения этими лицами обязательств по договору.

3.2.13. Принимать меры по обеспечению достоверного учета и полной оплате потребленных коммунальных ресурсов. Осуществлять проверку представленных владельцем помещения показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ), а также проверку исправности ИПУ, целостности пломб; требовать соблюдения эксплуатации ИПУ в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.14. Требовать допуска представителей Управляющей организации в жилое/нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомового оборудования (сетей) и выполнения на нем необходимых ремонтных работ в согласованное время, а для ликвидации аварий, нештатных ситуаций, - безотлагательно.

3.2.15. Требовать от собственников, владельцев помещений МКД устранения помех в обслуживании, ремонте общего имущества (демонтажа, устранения личного имущества, оборудования, создающего помехи для обслуживания или ремонта). При невыполнении этих требований Управляющая организация вправе осуществить указанные действия самостоятельно, без обязательств по его возврату в первоначальное положение сверх проектного состояния и без компенсации неизбежных потерь (повреждений отделки и пр.) такого имущества при демонтаже.

3.2.16. В связи с переустройством и (или) переоборудованием жилого/нежилого помещения требовать допуска для его осмотра и предоставления разрешительной документации на эти работы, а также требовать от владельцев ремонтируемых помещений соблюдения прав и интересов иных собственников помещений МКД при производстве ремонтных работ.

3.2.17. Требовать от владельца помещения полного возмещения причиненного по его вине или членов его семьи и иных лиц, эксплуатирующих помещение, вреда общему имуществу, а также расходов Управляющей организации по устранению этого вреда.

3.2.18. В нормативно предписанных случаях и в установленном порядке приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных ресурсов, в том числе для предотвращения угрозы сохранности имущества в случаях отказа владельца помещения в допуске к общему имуществу МКД для устранения его неисправностей (в случае подтоплений и пр.).

3.2.19. По обращению владельцев помещений МКД оказывать им возмездные, дополнительные, не относящиеся к предмету настоящего договора услуги (выполнять работы), связанные с содержанием, ремонтом их помещений и оборудования.

3.2.20. Собственники помещений МКД переуступают Управляющей организации право требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств собственников, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных авансом денежных средств по неисполненным обязательствам предыдущей организации.

3.2.21. Принимать участие в общих собраниях собственников (в том числе инициировать общее собрание собственников) для решения вопросов, связанных с исполнением условий настоящего договора, оказывать содействие в их организации, а также разъяснять, обосновывать предложения по решениям вопросов исполнения настоящего договора.

3.2.22. На основании пп д п. 32 ПП № 354 ограничивать или приостанавливать подачу в помещение Собственника по своему выбору электрической энергии, газа и (или) горячей воды в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.23. Совершать иные юридически значимые действия по договору, включая инициирование изменений его условий, а в исключительных случаях - расторжение настоящего договора.

3.2.24. Осуществлять иные нормативно предписанные права по управлению многоквартирным домом, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, голосовать по вопросам повестки дня.

4.1.2. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору – проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченным собственниками лицу.

4.1.3. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей по Договору в пределах предоставленных полномочий, с учетом объема финансирования (оплаты) услуг, работ.

4.1.4. Требовать активирования фактов на устранения недостатков работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

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

4.1.6. Запрашивать в Управляющей организации активирование фактов причинения вреда владельцам помещений МКД, а также его общему имуществу, вызванного обстоятельствами, связанными с содержанием, эксплуатацией общего имущества или жилых/нежилых помещений, с предоставлением коммунальных услуг.

4.1.7. Требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного здоровью или имуществу владельцев помещений, либо общему имуществу МКД, вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

4.1.8. Получать от Управляющей организации информацию о выполнении договорных обязательств, о работах и услугах по Договору в порядке и в объеме, предписанном действующим законодательством и Договором. В согласованном с Управляющей организацией порядке контролировать потребление МКД коммунальных ресурсов (их учет общедомовыми приборами учета).

4.1.9. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленной по Договору платы, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику штрафов, пеней.

4.1.10. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или предоставления услуг и работ ненадлежащего качества.

4.1.11. Не принять письменный годовой отчет Управляющей организации в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты неисполнения договорных обязательств или отсутствия актов выполненных работ и смет, подписанных уполномоченными лицами.

Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки, то годовой отчет считается принятым.

4.1.12. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.13. Один из Собственников (инициатор общего собрания собственников помещений) вправе обратиться к Управляющей организации с предложением об организации общего собрания Собственников и документировании результатов его проведения (при условии наличия решения общего собрания собственников помещений о несении расходов на организацию и документировании результатов таких собраний).

4.1.14. По согласованному с Управляющей организацией соглашению между собственниками одного помещения, либо по решению суда о порядке его использования, перераспределять между ними оплату услуг, работ по Договору.

4.1.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором:

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, за потребленные коммунальные ресурсы. Неиспользование помещения не освобождает от оплаты услуг, работ по настоящему договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 23-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Предоставлять Управляющей организации сведения о показаниях индивидуальных приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру, в бухгалтерию любым удобным способом: письменно, лично или по телефону, в личный кабинет сайта управляющей организации. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период 23-26 числа текущего месяца, если иное не установлено решением общего собрания.

4.2.3. По требованию представителя Управляющей организации предоставить доступ к индивидуальным приборам учета коммунальных услуг, для осмотра и сверки показаний.

4.2.4. Соблюдать требования действующего законодательства по надлежащей эксплуатации, содержанию общего имущества МКД и собственных помещений.

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

4.2.6. 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 с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.7. Соблюдать порядок перепланировки и переустройства жилых/нежилых помещений.

4.2.8. Не допускать выполнения в жилом/нежилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче, к загрязнению как общего имущества, так и имущества иных владельцев.

4.2.9. Не изменять, не заделывать устройства (смотровые окна, люки и пр.) для доступа, контроля за общим имуществом (оборудованием) дома из жилого/нежилого помещения, а также не допускать изменений в элементах, узлах, конструкциях общего имущества МКД без согласования с Управляющей организацией.

4.2.10. Без согласования с Управляющей организацией не проникать в технические помещения МКД (чердак, подвал, узлы учета коммунальных ресурсов и пр.), не предназначенные для использования владельцами помещений МКД, не вмешиваться в работу (регулировку) инженерного оборудования, приборов учета и не использовать технические помещения для других целей.

4.2.11. Обеспечить в согласованное время допуск работников Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ, технического и санитарного состояния и обслуживания общедомового оборудования (сетей) в зоне используемого жилого/нежилого помещения, а также для выяснения обстоятельств по жалобам соседей – владельцев иных помещений. В случае аварий, нештатных ситуаций безотлагательно допускать работников аварийных служб, Управляющей организации.

4.2.12. На случай возможной аварийной ситуации в период временного отсутствия владельцев помещения заблаговременно информировать Управляющую организацию о лицах, имеющих доступ в жилое/нежилое помещение (контактные телефоны, адреса), а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.13. 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.

При выявлении сверхнормативного потребления воды, использования водоотведения незарегистрированными проживающими (в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета), - собственники возмещают соответствующий перерасход ресурсов.

4.2.14. Собственники под личную ответственность обеспечивают исполнение нанимателями, арендаторами (пользователями) их помещений предусмотренных настоящим договором обязанностей по надлежащей эксплуатации общего имущества МКД и жилого/нежилого помещения, соблюдения прав и интересов иных собственников(владельцев) помещений МКД.

4.2.15. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.16. 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 (тел.2-88-00).

4.2.17. В течение 10 дней с даты получения правоустанавливающих документов на жилое/нежилое помещение, а по требованию Управляющей организации, - незамедлительно,

предоставить копию этих документов и предъявить оригинал для сверки. В случае отчуждения жилого/нежилого помещения предварительно уведомлять об этом Управляющую организацию и согласовывать вопрос об оплате услуг, работ по Договору на период перехода (регистрации) права собственности.

4.2.18. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

4.2.19. 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.

Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении. Собственник обязуется самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение, своевременно проводить поверку указанных приборов за свой счет.

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).

Поставить на учет вновь установленные индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов (воды, электроэнергии, газа) и получить акт допуска в эксплуатацию приборов учета соответствующих коммунальных услуг в управляющей организации/у поставщика коммунального ресурса.

4.2.20. *Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязан* представить Управляющей организации сведения о нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с момента заключения настоящего договора / заключения договора найма (аренды).

4.2.21. При заключении договоров социального найма Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.22. *Собственники нежилых помещений* несут обязательства по оплате расходов по содержанию и текущему ремонту наравне с собственниками жилых помещений.

4.2.23. *Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан:*

4.2.23.1. Представлять Управляющей организации информацию о принятом им порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг - с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.23.2. По просьбе ответственных лиц Управляющей организации участвовать в мероприятиях по осмотру общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей организации по управлению, содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан.

4.2.23.3. 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.

4.2.24. Предоставлять управляющей организации копии решений и протоколы общих собраний.

4.2.25. Нести иные нормативно предписанные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг (за исключением электрической энергии). Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

Расчет за потребленную электрическую энергию Собственники производят напрямую с Гарантирующим поставщиком электроэнергии.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Размер оплаты коммунальных услуг (в том числе услуг по отведению сточных вод) в целях содержания общего имущества МКД (для общедомовых нужд, - «ОДН»), определяется в порядке, установленном действующим законодательством, исходя из показаний индивидуальных (квартирных, в том числе в нежилых помещениях), коллективных (общедомовых) приборов учета, а при отсутствии в жилом/нежилом помещении приборов учета, - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг для соответствующей категории потребителей.

Потребленный объем электрической энергии на содержание общего имущества Управляющая организация выставляет в платежных документах на один расчетный период позже. Размер платы рассчитывается исходя из фактических показаний ОДПУ за вычетом суммарного объема электрической энергии, поставленной во все жилые и нежилые помещения МКД.

В случае изменения размера оплаты коммунальных услуг Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта, о чем пользователи информируются в порядке п.3.1.7. Договора.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества приведен в Приложении № II.

5.5. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего и капитального ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

5.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год.

5.7. 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.

5.8. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до 23 числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

- Холодное водоснабжение; - Горячее водоснабжение; - Водоотведение; - Теплоснабжение;
- Электроснабжение.

5.10. Информацию об изменении оплаты Собственники получают на обратной стороне счета-квитанции на оплату. Место внесения платежей указано в платежном документе.

5.11. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

5.12. Плата собственников нежилых помещений за управление, содержание и ремонт общего имущества производится на основании счета, счета-фактуры. Непредставление письменных обоснованных возражений по оплате в течение месяца, следующего за расчетным, является принятием исполнения обязательств Управляющей организации в полном объеме.

5.13. Оплата владельцами нежилых помещений потребленных в них коммунальных ресурсов производится на основании их договоров с ресурсоснабжающими организациями. При этом владельцы в течение 5 дней после заключения договора ресурсоснабжения представляют в Управляющую организацию копию этого договора, а в период с 23 по 26-е число текущего месяца сообщают данные об ежемесячных объемах коммунальных ресурсов, потребленных в нежилом помещении. Оплата коммунальных услуг на ОДН производится согласно пункта 5.3. Договора.

5.14. Неиспользование жилых/нежилых помещений не является основанием для невнесения платы собственниками (в том числе за ресурсы для общедомовых нужд).

При временном отсутствии проживающих в жилом помещении более 5 дней подряд, по обращению потребителя и в согласованном сторонами порядке, допускается перерасчет платы за коммунальные услуги, начисляемой по нормативам потребления.

Если показания индивидуальных приборов учета (ИПУ) представлены потребителем за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) за такие коммунальные ресурсы производится по тарифам, действующим на последний день расчетных периодов, за которые были представлены показания ИПУ, если объем потребления коммунальных ресурсов за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не будет доказан потребителем.

5.15. В случае смены собственников помещения расчеты по настоящему договору производятся с даты регистрации права собственности.

5.16. При выявлении факта неоплаты коммунальных услуг, предоставленных временно проживающим незарегистрированным лицам в отсутствие ИПУ, обязанность оплаты рассчитанного объема потребленной воды, а также водоотведения, электроснабжения с применением пени возлагается на собственника, использующего помещение для незарегистрированного проживания потребителей.

5.17. Несвоевременное внесение Платы собственников (задолженность) влечет:

- начисление неустойки (пени) в установленном законодательством размере, который указывается в ежемесячном платежном документе и подлежит уплате потребителем одновременно с оплатой услуг, работ;
- судебное взыскание задолженности с возложением обязанности по возмещению дополнительных судебных, исполнительских расходов (с коэффициентом инфляции);
- прекращение предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством;
- отказ Управляющей организацией в предоставлении Собственникам документов, связанных с исполнением настоящего договора и использованием жилого помещения, оказываемым услугам (справок-выписок и пр.) без указания суммы долга;
- иные меры побуждения задолжников к своевременной и полной оплате работ и услуг по настоящему договору, в том числе при помощи услуг третьих лиц.

5.18. Собственники вправе осуществить предоплату за услуги, работы по Договору.

5.19. Условия отсрочки или рассрочки внесения платы по настоящему договору (в том числе погашение задолженности по оплате услуг и работ) согласовываются с Управляющей организацией.

5.20. При выявлении фактов (с обязательным актированием недостатков) ненадлежащего выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальных услуг и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и при невозможности устранения недостатков, производятся изменения в оплате услуг (работ) Управляющей организацией в порядке, определенном действующим законодательством. Средства от снижения размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в таком случае перераспределяются по соглашению сторон, а при невозможности перераспределения, - возврату.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением обязательств Управляющей организацией.

6.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего договора осуществляется Собственниками в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором, в том числе путем:

6.1.1 участия в осмотрах общего имущества (в проверках его технического состояния;

6.1.2 истребования от Управляющей организации нормативно предписанной информации об Управляющей организации, её работах и услугах; при этом сведения об оказании услуг (выполнении работ) предоставляются на основании служебной документации Управляющей организации; по инициативе Совета МКД согласовываются сроки выполнения конкретных услуг (работ), а также документирование их исполнения;

6.1.3 проверки объемов (периодичности), а также качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества. При сообщении в Управляющей организацией о недостатках услуг (работ), обращение (жалоба, претензия) регистрируется, после чего проводится проверка (обследование) в следующем порядке:

6.1.3.1 с заявителями согласовывается время, место проверки (обследования), состав её участников. Если по истечении одного часа со времени согласованного прибытия в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00) представитель Управляющей организации не прибыл и не предложил иное время, фиксация недостатков может активироваться комиссией собственников (не менее 2-х человек).

При обращении владельца помещения в аварийно-диспетчерскую службу прибытие представителей службы на место вызова, проверка (обследование) и, при необходимости, оформление акта должно быть выполнено не позднее 1 часа с момента обращения. При неявке заявителей результаты проверки (обследования) оформляются Управляющей организацией;

6.1.3.2 при подтверждении недостатков Управляющая организация, в согласованный с заявителем срок устраняет их; в случае невозможности устранения недостатков, либо по требованию уполномоченных представителей собственников, или при наличии ущерба собственнику(ам) помещений, производится активирование выявленных недостатков Актом проверки оказания услуги по содержанию (техническому обслуживанию) общего имущества многоквартирного дома. Он должен содержать: место, дату и время его составления, описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемку) недостатков услуг (работ) (факта некачественных (не оказанных) услуг (невыполненных работ), факта повреждений, уничтожения имущества, иного вреда, а также количество полных календарных дней неоказания услуги (невыполнения работ). В акте указывается мнение комиссии по причине нарушений; также приводятся разногласия (возражения, особые мнения) по предмету акта. В случае неявки представителя Стороны приводится подтверждение факта вызова. Акт подписывается участвующими; составляется не менее чем в 2-х экземплярах (один для представителя собственников (заинтересованного потребителя), второй для Управляющей организацией).

Качество конкретной услуги (работы) по настоящему договору определяется её соответствием нормативными требованиям, а при их отсутствии, – качество должно обеспечивать содержание общего имущества МКД в состоянии, которое создает благоприятное (комфортное) и безопасное проживание граждан, эксплуатацию помещения и сохранность их имущества. Оценка качества услуги (работы) производится как «удовлетворительно», либо «неудовлетворительно» (последнее, – при невозможности нормальной эксплуатации общего имущества);

Указанные выше акты оформляются комиссией из представителей собственников (Совета МКД) и Управляющей организации после обследования состояния общего имущества в заранее согласованные дату, место и время, в пределах периода наличия недостатков, позволяющего провести проверку (обследование) и подтвердить недостатки, либо заявить оценку услуг (работ);

6.1.4 участия в приемке обязательного текущего ремонта, текущего ремонта по согласованию, непредвиденного ремонта.

Приемка ремонта осуществляется в следующем порядке: Управляющая организация уведомляет Совет МКД (уполномоченного представителя собственников) о выполнении ремонта, об их обязанности принять участие в его приемке с сообщением времени и места активирования. При приемке уполномоченный представитель Собственников (Совет Дома), вправе заявлять требования об устранении недостатков работ, подлежащие рассмотрению. За качество ремонта, выполненного подрядным способом и принятого Управляющей организацией, ответственность несет Управляющая организация; обоснованные замечания Собственников по этому ремонту

подлежат устранению в порядке договорных отношений. Результаты приемки оформляются соответствующим актом. В случае неявки представителя Собственников (Совета Дома) на приемку, либо в Управляющую организацию не поступают в течение 5 рабочих дней обоснованные возражения о приемке, - это отражается в акте приемки и ремонт считается принятым.

6.1.5 рассмотрения ежемесячного акта сдачи-приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (далее - комплексный акт). Комплексный акт формируется в форме, предписанной действующими нормативными актами и предоставляется для согласования (подписания) Совету МКД (уполномоченному собственников) и подтверждения выполнения указанных услуг (работ), а при необходимости, - согласования дополнительных мер по улучшению технического обслуживания, ремонта общего имущества МКД.

При отсутствии лица, уполномоченного собственниками для приёмки услуг (работ) по комплексному акту, о сдаче-приёмке услуг (работ) за отчетный период извещаются собственники МКД информацией в общедоступных местах. Уполномоченный собственников (Совет дома) обязан рассмотреть и в течение 5 рабочих дней после его получения, согласовать (подписать) комплексный акт приёмки, либо заявить о своих возражениях. Письменные обоснованные возражения подлежат рассмотрению; далее Сторонами согласовываются меры по разрешению претензий Собственников. Недостатки в оказании услуг (выполнении работ) устраняются в разумный срок, или согласовываются иные действия по содержанию, ремонту общего имущества за счет неиспользованных средств. При невозможности исполнения согласованных сторонами мер по использованию этих средств, - они подлежат возврату.

При подписании уполномоченным собственников (Советом дома) комплексного акта приёмки, или при отсутствии возражений на неподписанный комплексный акт приёмки в течение 5 рабочих дней с даты вручения комплексного акта, указанные в акте услуги (работы) считаются принятыми;

6.1.6 рассмотрения ежегодного отчета Управляющей организации об исполнении обязательств по настоящему договору. При этом вопросы Собственников по разъяснению отчета, их обоснованные замечания и предложения по исполнению обязанностей Управляющей организации подлежат обязательному рассмотрению и, при необходимости, обсуждению Сторонами с целью выработки согласованных мер по улучшению управления МКД;

6.1.7. обращения в органы, осуществляющие контроль за состоянием и использованием жилищного фонда.

6.2. Решения Собственников по результатам контроля, содержащие требования по устранению недостатков по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, принимаются Советом МКД, либо общим собранием собственников на основе обсуждения-соглашения Совета МКД и Управляющей организации.

7. Ответственность Сторон.

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

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

7.3. 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.

7.4. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

7.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

7.6. Вина Управляющей организации в неисполнении обязанностей отсутствует, если общему собранию собственников было предложено принять решение о выполнении необходимых действий (работ, услуг), но положительное решение ими не принято.

7.7. 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.

7.8. 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.).

7.9. Собственники жилых/нежилых помещений МКД, не исполнившие обязанности по обеспечению исполнения нанимателями, арендаторами (пользователями) их помещений условий настоящего договора по надлежащей эксплуатации общего имущества МКД, жилого/нежилого помещения и соблюдения прав и интересов соседей, несут полную ответственность за любой вред, возникший по вине лиц – пользователей помещениями.

7.10. Собственники квартир, нежилых помещений в случае несвоевременной оплаты по настоящему договору уплачивают пени в размере и в порядке, определенном действующим законодательством.

7.11. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

8.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его подписания уполномоченным собственниками лицом, утвержденным (уполномоченным) на общем собрании Собственников помещений и вступает в силу с «01» сентября 2019 года и действует до «01» сентября 2020 года.

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

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

9. Расторжение договора.

9.1. 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 (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

9.2. 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, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при условии оплаты фактически понесенных ею расходов.

9.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило

Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования.

9.4. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

В случае расторжения договора ресурсоснабжения с целью предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией в порядке, предусмотренном п. 30 Постановления Правительства от 14 февраля 2012 г. N 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» договор управления в части предоставления коммунальных услуг прекращает свое действие.

10. Прочие условия.

10.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

10.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

10.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

подписания талонов о выполнении текущих работ по уборке помещений, элементов мусоропровода и уличной территории лицами, уполномоченными из совета дома.

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица 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.

10.4. Отсутствие решения Собственников помещений о непринятии письменного отчета, актов выполненных работ и оказанных услуг в установленные договором сроки является его акцептом.

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

10.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

10.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

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

10.9. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № I Состав общего имущества многоквартирного дома (при наличии)
2. Приложение № II. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение № IV Реестр собственников подписавших договор.
4. Приложение № V. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

5. Приложение № VI. Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.
6. Приложение № VII. Правила пользования жилыми помещениями и оборудованием, расположенным в них, общим имуществом МКД и коммунальными услугами.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники
ФИО подпись

Приложение № IV

ООО УК «Зеленый двор»:

Адрес: 663692, Красноярский край,
г.Зеленогорск, ул.Парковая, д.66а.
ИНН 2453020986, КПП 245301001
ОГРН 001172468055814
Зарегистрировано МИФНС № 23
по Красноярскому краю 18.09.2017г.
Банк: Восточно-Сибирский банк Сбербанка РФ
г.Красноярск, доп.офис № 8646/0801 в г.Зеленогорске
р/с 4070 2810 3310 0001 3112
к/с 3010 1810 8000 0000 0627
БИК 040407627
Тел. 8-(39169) – 2-88-00
e-mail: zelenyy_dvor@mail.ru
адрес сайта исполнителя



Директор ООО УК «Зеленый двор»

Г.А. Анашкина