

ДОГОВОР № КС 42/17
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Апрельская, д. 3

г. Красноярск

«08» августа 2017 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Апрельская, дом 3 (далее Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем **Собственники помещений**, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт-Сити»**, в лице директора **Дугиева Геннадия Геннадьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, по инициативе Собственников помещений, на условиях, согласованных решением Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома (Протокол Общего собрания собственников помещений № 1 от "07" августа 2017 г.), заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом, далее именуемый Договор, о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений (список собственников указан в Приложении № 1 к Договору) в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, в частности:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – **Общее имущество**) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и иным лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в Многоквартирном доме (далее – **Пользователям**), в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления и содержания Многоквартирного дома, деятельность (далее – **иная деятельность**), в порядке, установленном в разделе 4.3. Договора.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Собственники помещений передают, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием, включенным в состав общего имущества, для выполнения обязательств по настоящему Договору.

1.4. Собственники помещений в Многоквартирном доме используют общее имущество, а Управляющая компания осуществляет обслуживание общего имущества Многоквартирного дома (состав общего имущества Многоквартирного дома указан в проектной и технической документации на Многоквартирный дом, а также в Постановлении правительства РФ № 491 от 13.05.2006 г.).

1.5. Управление Многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания Собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения Многоквартирного дома в существующем (текущем) состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

1.6. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы, а также информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 11 к Договору.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1. Договор считается заключенным с «08» августа 2017 года в случае утверждения условий настоящего договора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 11.1. Договора.

2.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет с даты, указанной в п. 2.1. Договора.

2.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору, а также к осуществлению иной деятельности с «08» августа 2017 года - даты начала действия Договора управления Многоквартирным домом, указанной в п. 2.1. Договора, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций.

2.4. Управляющая организация прекращает (завершает) деятельность по управлению Многоквартирным домом с даты прекращения действия Договора в порядке и в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ (далее Жилищный кодекс РФ, ЖК РФ) и пунктами 9.2, 9.3, 9.4, 9.5. настоящего Договора.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению Многоквартирным домом

3.1. 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, иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению Многоквартирными домами, а также предписаниями государственных и муниципальных органов, выдаваемыми в адрес Собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению Многоквартирным домом.

3.2. Требования к Пользователям помещений в Многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к Собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование, обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 3 к Договору.

3.3. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и Пользователей помещений в Многоквартирном доме. Условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства РФ.

3.4. Собственники и Пользователи помещений в Многоквартирном доме дают согласие на обработку и передачу их персональных данных третьим лицам исключительно в целях исполнения положений настоящего Договора, в том числе передачу персональных данных третьим лицам в целях взыскания задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.5. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

Управляющая организация привлекает специализированные организации, действующие по заданию Управляющей организации в целях исполнения Договора (далее – Представитель Управляющей организации или Представитель).

3.6. Собственники обязаны ежегодно проводить общее собрание (в том числе повторное, в случае признания очного собрания несостоявшимся в силу отсутствия кворума) в

соответствии с Жилищным кодексом РФ, а также положением о порядке проведения общего собрания собственников (Приложение № 14 к настоящему Договору).

3.7. Собственники помещений организуют и проводят годовое общее собрание, а также внеочередное общее собрание в случае необходимости исполнения Предписаний государственных и муниципальных органов об устранении нарушений законодательства.

3.8. Управляющая организация вправе выступать инициатором проведения годовых и внеочередных общих собраний Собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Общее собрание собственников), в том числе, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, и (или) прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников и/или оказывать содействие в вопросах организации, созыва и проведения общего собрания собственников.

3.9. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений и Советом многоквартирного дома (в случае его избрания) в порядке, установленном в Приложении № 10 к Договору.

3.10. Управляющая организация ежегодно в течение месяца, следующего за окончанием первого квартала, представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения на доске информации в офисе Управляющей компании и на официальном сайте (<http://bereg-city.ru/>). Отчет Управляющей организации составляется по форме, приведенной в Приложении № 9 к Договору.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению Многоквартирным домом

4.1. Порядок предоставления услуг и выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

4.1.1. Минимальный перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг), а также правила оказания услуг и выполнения работ устанавливается Правительством РФ.

4.1.2. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утверждается решением общего собрания собственников, и приведен в Приложении № 4 к Договору.

4.1.3. Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также порядок изменения периодичности выполнения и оказания работ, услуг устанавливаются в Приложении № 5 к Договору.

4.1.4. В перечень работ, услуг не входит выполнение непредвиденных работ, необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. Работы непредвиденного характера (непредвиденные работы), необходимость выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла предвидеть. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций по не зависящим от Управляющей организации причинам либо возникших в связи со стихийными бедствиями, работы по ликвидации последствий вандальных действий, восстановлению поврежденного внешним воздействием общего имущества и в других аналогичных случаях, не являющихся гарантийным случаем и не позволяющих содержать в надлежащем состоянии Многоквартирный дом, а так же угрожающих безопасности Многоквартирного дома, как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровью проживающих, а так же в случае предписания о проведении таких работ органами государственной и муниципальной власти.

4.1.5. Собственники помещений поручают Управляющей организации действовать от их имени и в их интересах, принимать выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества у подрядных организаций, непосредственно выполнивших такие работы и оказавших такие услуги.

4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

4.2.1. Управляющая организация предоставляет Собственникам помещений и Пользователям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями. Информация о тарифах на коммунальные ресурсы (на момент заключения на Договора), порядок определения размера платы за коммунальные услуги указаны в Приложении № 6 к настоящему Договору.

4.2.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме (далее Правила предоставления коммунальных услуг).

4.2.3. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных ресурсов собственники (пользователи) в жилых помещениях имеют право ежемесячно снимать его показания и с 20 до 25 числа каждого месяца передать полученные показания в Управляющую организацию.

В случае не предоставления указанных в настоящем пункте показаний, расчет потребленных коммунальных услуг производится согласно положений, установленных нормативно-правовыми актами.

4.2.4. Управляющая организация совместно с Собственниками либо Пользователями и (или) уполномоченным лицом вправе по жилым помещениям, не оборудованным индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета коммунальных ресурсов, а также в случае имеющейся информации об окончании срока эксплуатации приборов учета (наступлении срока очередной поверки приборов учета), составлять акты о временно проживающих в таких жилых помещениях гражданах, если такой факт имеет место, если от собственника или нанимателя такого помещения отсутствует уведомление Управляющей организации о проживании в таком помещении временных жильцов. Допускается составление такого акта совместно с членом Совета дома и не менее чем двумя Собственниками, проживающими в Многоквартирном доме.

4.2.5. Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета.

4.2.6. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.3. Порядок осуществления иной деятельности

4.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для Собственников и Пользователей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

1) оказание дополнительных платных услуг в отношении имущества, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, согласно цены на услуги, указанной в Прейскуранте цен на дополнительные услуги, утвержденном Управляющей организацией;

2) заключение от имени Собственников помещений в Многоквартирном доме договоров аренды общего имущества в соответствии с п. 4.3.3. Договора;

3) оказание услуг администрирования дома: услуга охраны (услуга администратора дома, района), консьерж и иные аналогичные платные дополнительные услуги, установленные (согласованные) решением общего собрания собственников Многоквартирного дома.

4.3.2. Услуги консьержа многоквартирного дома распространяются как на жилую часть многоквартирного дома так и на нежилую, соответственно плата за данную услугу, установленная (согласованная) решением общего собрания собственников, взимается со всех собственников помещений (с жилых и с нежилых).

4.3.3. Заключение от имени Собственников помещений в Многоквартирном доме договоров аренды общего имущества осуществляется в отношении любого общего имущества многоквартирного дома (в том числе рекламных стендов, установленных в центральном холле Многоквартирного дома). Ежемесячная стоимость (цена) аренды общего имущества многоквартирного дома устанавливается Управляющей организацией: для нежилых помещений - с учетом рыночной стоимости (цены) аренды 1 (одного) квадратного метра, для иных объектов общего имущества - с учетом рыночной стоимости (цены) аренды на аналогичные объекты.

4.3.4. Денежные средства, полученные от деятельности указанной в п. 4.3.3. Договора распределяются в следующем порядке: 15% составляет плата Управляющей компании за оказание услуг по заключению договоров на использование общего имущества, 85 % денежных средств аккумулируются на счете Управляющей компании и могут быть использованы в счет оплаты работ и услуг, указанных в п. 4.1.4. Договора (без дополнительного согласования с собственниками помещений в Многоквартирном доме), либо использованы для увеличения количества видеочамер в системе видеонаблюдения дома, приобретения необходимого имущества и оборудования, предназначенного для повышения комфортного проживания граждан.

4.3.5. Указанные в п. 4.3.4 Договора денежные средства могут быть использованы также для иных целей, установленных (согласованных) решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

4.3.6. Иные работы, услуги по их видам, установленные в п.п. 1. п. 4.3.1. Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам Собственников и Пользователей помещений.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг Собственники и Пользователи вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях достижения качества вышеуказанных работ, оказания услуг непосредственно в помещении потребителей работ и услуг, соответствующие потребители обязаны обеспечить работникам и специалистам Управляющей организации и/или её Представителю (специалистам представителя) доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг.

4.3.7. Стоимость (цена) размещения одной единицы рекламной продукции, размещаемой в соответствие с п. 4.3.3. Договора, определяется Управляющей организацией, и не должна быть ниже цены, указанной в Приложении № 12 к настоящему Договору.

4.3.8. Плата за услуги Администрирования (охрана, администратор (консьерж) дома) – стоимость (цена) услуги, утвержденная общим собранием собственников помещений устанавливается как плата за одну единицу (жилое, нежилое помещение).

4.3.9. Указанные в п. 4.3. услуги не являются услугами по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Указанные услуги являются дополнительными платными услугами, оказываемыми Управляющей организацией для повышения уровня комфортного и безопасного проживания в Многоквартирном доме.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Порядок определения цены Договора

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости (цены) выполняемых работ, оказываемых услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. Договора, стоимости (цены)

предоставляемых коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.5. Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора, определяемой в порядке, указанном в п. 5.6. Договора.

5.2. Планово-договорная стоимость (размер платы) работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома устанавливается (утверждается) решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указывается, в том числе в решении общего собрания собственников и в Перечне работ и услуг, приведенном в Приложении № 4 к Договору, и может быть увеличена по решению общего собрания собственников помещений.

5.3. Уменьшение стоимости (размера платы) работ, услуг по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества Многоквартирного дома в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения работ и оказания услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

5.4. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, в части непредусмотренной перечнем (планом) работ и не являющихся гарантийным случаем, превышающая сумму накопленных средств за аренду общего имущества и (или) размещение рекламы, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо (сверх) платы за содержание и ремонт жилого помещения, в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем представления услуги и/или выполнения работы.

Сумма возмещения (компенсации), подлежащая оплате, выставляется в платежном документе об оплате жилищно-коммунальных услуг отдельной строкой.

В случае неисполнения Собственниками помещений условия, указанного в настоящем пункте о возмещении (компенсации) Управляющей организации средств, Управляющая компания имеет право обратиться в суд и взыскать указанную задолженность.

5.5. Стоимость коммунальных услуг (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение) определяется ежемесячно в соответствии с действующим законодательством, исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

По требованию собственника Управляющая организация составляет акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении № 7 к Договору.

5.6. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг, в соответствии с прейскурантом цен, устанавливаемым Управляющей организацией, а в случаях, установленных настоящим Договором решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

Стоимость иных работ и услуг, установленных п.п. 3 пункта 4.3.1. устанавливается (утверждается) решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

5.7. Стоимость коммунальных услуг может быть исключена из цены договора путем принятия общим собранием решения о направлении пользователями платы за коммунальные услуги в ресурсоснабжающую организацию.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

6.1. Порядок определения размера платы за жилое помещение (платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома)

6.1.1. Плата за жилое/нежилое помещение (плата за услуги по управлению

многоквартирным домом, плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома) устанавливается для Собственников жилых и нежилых помещений в размере, утвержденном решением общего собрания собственников многоквартирного дома в расчете на один месяц и один квадратный метр.

6.1.2. Размер платы за жилое помещение (плата за услуги по управлению многоквартирным домом, платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома) (далее – размер платы) устанавливается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и указывается в решении общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

6.1.3. Плата за жилое помещение (плата за услуги по управлению многоквартирным домом, плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома) для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. 6.1.1. и п. 6.1.2. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади помещения.

6.1.4. Плата за жилое помещение (плата за услуги по управлению многоквартирным домом, плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома) подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации и положениями настоящего Договора.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в Многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями и уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении № 7 к настоящему Договору.

6.2.3. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета либо при отсутствии приборов учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения. При этом, для выявления факта проживания в таком жилом помещении Собственника фактического количества проживающих граждан, управляющая организация уполномочена провести проверку с составлением акта и вправе произвести расчет за коммунальные услуги по количеству фактически проживающих граждан.

Под соответствующей проверкой Стороны настоящего Договора понимают проверку, осуществленную в помещении Собственника помещения в соответствии с п. 4.2.5. Договора либо представителем Управляющей организации совместно с уполномоченным законодательством РФ лицом на участие в указанных проверках и составлении актов, с

составлением и подписанием указанными лицами акта об установлении факта количества проживающих граждан в жилом помещении. Указанная проверка может быть проведена и в отношении жилых помещений, где количество не зарегистрированных граждан не совпадает с количеством фактически проживающих и имеется такая информация.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.3.1. Плата за иные работы и услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией, а в предусмотренных Договором случаях устанавливается (утверждается) решением общего собрания собственников.

6.4. Внесение платы по Договору

6.4.1. Плата за жилое помещение (плата за услуги по управлению многоквартирным домом, плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома), коммунальные услуги, иные работы, услуги, (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – Плательщики) в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов. В случае, указанном в п. 6.4.3. Договора, плата за коммунальные услуги может частично вноситься в ресурсоснабжающую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

6.4.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается не позднее последнего дня месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.4.3. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в Многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится Управляющей организацией до плательщиков.

6.4.4. Плата по Договору вносится на основании платежных документов, составляемых Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Порядок предъявления к оплате плательщикам платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 8 к настоящему Договору.

6.4.5. Неиспользование собственником или иным пользователем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом положений Постановления Правительства и порядка, указанного в п. 6.2.4 Договора.

6.4.6. В соответствии с нормами ЖК РФ за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору плательщиком, производится оплата пеней в размере, установленном законодательством РФ.

6.4.7. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится потребителями работ, услуг по согласованию с Управляющей организацией путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации после фактического выполнения работ, услуг.

6.4.8. При приеме платы по Договору платежными системами с плательщика гражданина может взиматься комиссионное вознаграждение. Внесение платы в кассу Управляющей организации осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.

6.4.9. Неполучение Собственником помещения платежного документа по каким-либо причинам не является основанием для невнесения платы по Договору.

6.4.10. Срок внесения платы, указанный в п. 6.4.4., может быть изменен на основании принятых нормативно-правовых актов органов Государственной власти. Изменение такого срока не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

Информация об изменении срока внесения платы по Договору доводится до потребителя работ, услуг Управляющей организацией.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять в объеме взятых обязательств управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями и задачами, указанными в пункте 1.1. Договора.

7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять (удовлетворять) обусловленные настоящим Договором заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, установленные законодательством РФ, обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.4. Хранить переданную управляющей компании застройщиком техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе документацию по общему собранию (протоколы, письменные решения и другие документы), вносить в техническую документацию изменения о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.5. Организовывать и проводить прием Собственников помещений и Пользователей по вопросам, касающимся управления Многоквартирным домом в установленные часы приема граждан.

7.1.6. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным законодательством РФ и Договором.

7.1.7. По требованию Собственников и Пользователей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в течении трех рабочих дней после обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

7.1.8. В течении пяти рабочих дней по требованию Собственников и Пользователей производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

7.1.9. На основании письменной заявки пользователя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению (ям) Собственника (Пользователя), произошедшего в результате коммунальной аварии.

7.1.10. Обеспечить возможность осуществления Собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору согласно установленного законом и положениями настоящего Договора порядка.

7.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников на качество по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять Собственнику ответ об удовлетворении либо об отказе в удовлетворении жалобы с указанием причин отказа.

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

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Требовать от Собственников помещений внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в порядке, установленном законодательством РФ и Договором.

7.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) Пользователем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования (общего имущества), для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а так же осмотра помещения на предмет производства незаконной перепланировки (переоборудования) помещения в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативно-правовыми актами.

7.2.6. Проводить проверки для выявления факта проживания в жилом помещении Собственника фактического количества проживающих граждан в порядке, установленном п. 4.2.5. и 6.2.4. Договора.

7.2.7. Требовать от Собственника и/или Пользователя помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск необходим в соответствии с нормами жилищного законодательства.

7.2.8. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к собственникам и потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

7.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.2.10. Управляющая организация имеет право представлять интересы Собственников помещений в отношениях с третьими лицами, в том числе в государственных и муниципальных органах, в судах, в случаях, установленных законодательством РФ и настоящим Договором.

7.3. Собственники помещений обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п.п. 4.2.4., 6.2.4. и 7.2.5. Договора.

7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу.

7.3.5. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

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

7.4. Собственники помещений имеют право:

7.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.4.2. В сроки, установленные настоящим Договором получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного собственнику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

7.4.3. В соответствии с нормами Жилищного законодательства РФ требовать изменения размера платы за предоставление коммунальных услуг при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

7.4.4. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением Многоквартирным домом (наряд-заказ, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной аналогичный документ).

7.4.5. По всем спорным вопросам, возникающим у Пользователей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.6. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору, в том числе в порядке, установленном в Приложении № 10 к настоящему Договору.

7.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.4.8. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственника помещения в черте города Красноярска.

8. Ответственность по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные пользователи несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. 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 помещений Многоквартирного дома при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами (Собственниками помещений, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений и Управляющей организацией). В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений в соответствии с порядком, предусмотренным требованиями ЖК РФ, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора при наличии обстоятельств, предусмотренных положениями ЖК РФ.

9.4. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия, Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору.

9.5. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора, Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого собственниками помещений способа управления Многоквартирным домом новому легитимному лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, техническую и иную документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению Многоквартирным домом.

9.6. Передача документов, указанных в п. 9.5 Договора, оформляется актом передачи соответствующей документации на Многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, должны быть урегулированы Сторонами путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.1.1. Переговоры, указанные в п. 10.1, проводятся по предварительному согласованию даты, времени и места проведения таких переговоров, уполномоченным общим собранием собственников лицом либо председателем совета Многоквартирного дома и уполномоченным Управляющей организацией представителем.

10.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения Договора и иные условия

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного Сторонами, и хранится в Управляющей организации. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Собственники помещений, подписывающие Договор указаны в приложении № 1 к Договору. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в приложении № 1 к Договору.

По просьбе любого из Собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя текст самого Договора и приложения к нему, не содержащие персональные данные собственников помещений.

11.2. Настоящий Договор (включая приложения к Договору) заключается во исполнение решений общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома от «07» августа 2017 года и является неотъемлемой частью принятых собственниками помещений решений по вопросам повестки дня общего собрания собственников.

11.3. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.4. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Реестр собственников помещений;

Приложение № 2 - Характеристика Многоквартирного дома, границы эксплуатационной ответственности;

Приложение № 3 - Требования к пользователям помещений в Многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий Договора;

Приложение № 4 - Перечень работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости;

Приложение № 5 - Порядок изменения Перечня работ, услуг;

Приложение № 6 - Информация о тарифах на коммунальные ресурсы;

Приложение № 7 - Акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

Приложение № 8 - Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору;

Приложение № 9 - Отчет о выполнении договора управления Многоквартирным жилым домом;

Приложение № 10 - Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией;

Приложение № 11 - Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирурующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета;

Приложение № 12 - Прайс-лист на размещение рекламной информации;

Приложение № 13 - Положение о контрольно-пропускном режиме в Многоквартирном доме;

Приложение № 14 - Положение о порядке проведения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

12. Адреса и реквизиты сторон:

ООО «УК «Комфорт-Сити»:

660093, г. Красноярск,

ул. Капитанская, 10, пом. 222

ОГРН 1132468044939, ИНН 2464255002,

КПП 246401001, р/с 40702810800000001121

ФИЛИАЛ ООО «ЭКСПОБАНК» г. Новосибирск

к/с 30101810250030000731, БИК 045003731

Директор ООО «УК «Комфорт-Сити»

Собственники помещений:

Список Собственников помещений

Приложение № 1

/ _____ / Г.Г. Дугиев

