

Договор управления многоквартирным домом

г. Красноярск

«01» ноября 2016 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Дальневосточная, дом 55, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Континент 1», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Шахматовой Натальи Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Дальневосточная, д. 55 (далее – Многоквартирный дом):

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленного протоколом от 24 мая 2016 года.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников в Многоквартирном доме. Действие Договора распространяется на всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), Законом о защите прав потребителей, Правилами содержания общедомового имущества, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее – Правила содержания общедомового имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Красноярского края, представительного и исполнительного органов города Красноярска.

1.4. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению Многоквартирным домом на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

1.5. Значения понятий, используемых в настоящем Договоре, соответствуют определениям, приведенным в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации, регулирующих жилищные отношения.

1.6. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.7. Подписанием Договора Собственники выражают согласие на возможность передачи Управляющей организацией персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и данных для оказания услуги по регистрационному учету.

1.8. Управляющая организация осуществляет управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и решениями, принятыми Общим собранием собственников и советом многоквартирного дома, в пределах установленной компетенции.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего договора является исполнение Управляющей организацией, за плату, услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в целях обеспечения надлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, содержания и ремонта его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (далее - общедомовое имущество), а также в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользующимся жилыми помещениями в Многоквартирном доме лицам (членам семей собственников, гражданам - нанимателям, проживающим по договорам социального найма и членам их семей), а также для осуществления иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2. Управление Многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников, нанимателей, членов семей собственников и нанимателей (далее по тексту - собственники, наниматели и члены их семей) за счет средств, уплачиваемых ими на эти цели.

2.3. Характеристики и техническое состояние общедомового имущества на момент заключения договора указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Состав, общедомового имущества, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 3 к настоящему Договору.

2.5. Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом указан в приложении № 4 к настоящему Договору.

2.6. Перечень услуг и работ, по содержанию общедомового имущества, а также периодичность и стоимость их выполнения, указаны в приложении № 5 к настоящему Договору. Услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.7. Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общедомового имущества, осуществляемых собственниками самостоятельно, указаны в приложении № 6 к настоящему Договору. Услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.8. Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией, указан в приложении № 7 к настоящему Договору.

2.9. Порядок формирования, изменения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества и приемки выполненных услуг и работ, указан в приложении № 8 к настоящему Договору.

2.10. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги указаны в приложении № 9 к настоящему Договору.

2.11. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, указан в разделе 4 настоящего Договора.

2.12. Собственники, а также Совет многоквартирного дома осуществляют контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

2.13. Собственники предоставляют Управляющей организации право 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.

2.14. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют Управляющей организации персональные данные, необходимые для ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонними организациями для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой для Собственников и в интересах Собственников, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а также согласно утвержденному настоящим договором перечню работ и услуг по управлению Многоквартирным домом в пределах установленных тарифов.

3.1.2. Оказывать услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества надлежащего качества в объеме установленном настоящим Договором.

3.1.3. Заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры с подрядными организациями, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение.

3.1.5. Заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

3.1.6. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.7. Выполнять решения относительно обязательств по настоящему Договору, принятые общим собранием Собственников, а в случаях наделяния общим собранием Собственников полномочиями Совета многоквартирного дома на принятие решений, решений Совета многоквартирного дома.

3.1.8. Выполнять решения, принятые общим собранием Собственников о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома, при этом:

- начислять и выставлять к уплате в платежных документах Собственникам взнос на выплату вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием Собственников;

- выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета многоквартирного дома с периодичностью, предусмотренной общим собранием Собственников.

3.1.9. Выполнять решения Совета дома, принятые в рамках полномочий, утвержденных решением общего собрания Собственников.

3.1.10. Организовывать прием оплаты от потребителей за содержание и ремонт общедомового имущества, коммунальные и другие услуги, в том числе от нанимателей по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

3.1.11. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, в сроки установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.12. Обеспечивать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электричества и других, подлежащих незамедлительному устранению - в день поступления заявки.

3.1.13. Принимать в установленном законодательством Российской Федерации порядке, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.14. Обеспечивать сохранность годового плана-графика услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества и актов выполненных работ по ним, сведений о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета не менее 3 лет.

3.1.15. Информировать Собственников и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъезде Многоквартирного дома и в офисном помещении Управляющей организации, а так же путем размещения такой информации в сети «Интернет» на сайте Управляющей организации.

3.1.16. Письменно информировать Собственников (потребителей) об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, за коммунальные и другие услуги, не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов.

3.1.17. В случае нарушения качества предоставления услуг и работ, предусмотренных настоящим Договором, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести перерасчет в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.18. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ в течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общедомового имущества, выявленные в процессе эксплуатации самостоятельно либо Собственниками.

3.1.19. Обеспечивать потребителей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и офисном помещении Управляющей организации, а так же путем размещения такой информации в сети «Интернет» на сайте Управляющей организации.

3.1.20. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов на момент завершения процедуры ввода таких приборов в эксплуатацию.

3.1.21. Для выполнения работ в помещении, принадлежащем Собственнику, согласовывать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за 3 дня до начала проведения работ, посредством телефонной связи.

3.1.22. По требованию Собственника обеспечить проведение сверки платы за управление, содержание и ремонт общедомового имущества, за предоставление коммунальных услуг, обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.23. Обеспечивать свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общедомового имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

3.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общедомовому имуществу, а также помещению(ям) Собственника, причиненного в результате аварийной ситуации.

3.1.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения

Собственника или наличия иного законного основания.

3.1.26. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту в Многоквартирном доме и на придомовой территории.

3.1.27. Вести учет обращений (предложений, заявлений, жалоб, претензий) Собственников, рассматривать и принимать необходимые меры, давать ответы в сроки, установленные законодательством Российской Федерации. На обращения, сроки предоставления информации по которым не определены законодательством, ответы предоставляются в течение 30 дней.

3.1.28. По обращению в письменной форме Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме, Управляющая организация осуществляет мероприятия, необходимые для проведения общего собрания Собственников, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомляет о проведении этого общего собрания каждого Собственника в установленном порядке, а также оформляет необходимые документы по результатам проведения общего собрания и обеспечивает их доведение до сведения Собственников в порядке, установленном частью 3 статьи 46 ЖК РФ.

3.1.29. Обеспечивать доставку Собственнику платежного документа по оплате за жилищно-коммунальные услуги не позднее 5-го числа месяца включительно, следующего за расчетным, путем опускания платежного документа в почтовый ящик Собственника.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней), в случаях, установленных законом или настоящим Договором.

3.2.3. Требовать от Собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений, оказания услуги по регистрационному учету и выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и право подтверждающих (свидетельство о государственной регистрации права собственности, другое).

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Требовать от Собственников выполнения с надлежащим качеством и установленной периодичностью самостоятельно выполняемых Собственниками работ по содержанию общедомового имущества, указанных в приложении 6 к настоящему Договору.

3.2.6. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к собственникам, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.7. Вводить ограничения потребления и(или) приостановление оказания коммунальных услуг в случае неоплаты Собственником платежей по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.8. Выдавать предписания о прекращении использования Собственником электробытовых приборов, мощность которых в отдельности или суммарно превышает 4 кВт/час.

3.2.9. Созывать (инициировать) и проводить мероприятия по организации и проведению общих собраний Собственников. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены

вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.10. Требовать от инициатора общего собрания Собственников копии решений и протокола общего собрания Собственников в срок не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

3.2.11. Обрабатывать персональные данные Собственников в соответствии требованиями предусмотренными законодательством РФ.

3.2.12. Определять количество фактически проживающих граждан (при несоответствии с количеством официально зарегистрированных):

а) на основании заявления собственника, но не менее количества официально зарегистрированных лиц (за исключением периодов временного отсутствия);

б) на основании данных, установленных компетентными органами или судом;

в) иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.13. На условиях принятых решением общего собрания Собственников, а в случае наделения решением Общего собрания полномочиями Совета многоквартирного дома на принятие соответствующих решений на условиях решения Совета многоквартирного дома, заключать от своего имени в интересах Собственников договоры на предоставление общедомового имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно, договоры аренды: помещений относящихся к общедомовому имуществу; крыши и фасада Многоквартирного дома; договоры использования части земельного участка; договоры на установку и эксплуатацию телекоммуникационного оборудования (точек коллективного доступа); договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях.

3.2.14. Вносить изменения в перечни услуг и работ по содержанию общедомового имущества и предоставлению коммунальных услуг, изменять размер платы за жилищно-коммунальные услуги и работы в отсутствие решения Общего собрания в случаях, предусмотренных федеральным законодательством. Управляющая организация уведомляет Собственников о внесении таких изменений в установленном настоящим Договором порядке.

3.2.15. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3 Собственник обязан:

3.3.1 Выполнять условия настоящего договора, решения Общего собрания, а в случаях наделения Общим собранием соответствующими требованиями законодательства полномочиями Совета многоквартирного дома, выполнять решения Совета многоквартирного дома.

3.3.2 Ежемесячно вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества в размере определенном настоящим Договором, коммунальные услуги использованные на занимаемое помещение и общедомовые нужды по установленным тарифам и определенном объеме, а так же если выполнение их вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью Собственников и пользователей, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общедомовому имуществу, предписаниями надзорных органов.

3.3.3 Оплачивать доначисленную сумму денежных средств затраченных Управляющей организацией по решению Общего собрания Собственников либо Совета многоквартирного дома на оказание услуг и (или) выполнение работ, не предусмотренных перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, а также в случае если выполнение таких услуг и работ вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья потребителей, устранением

последствий аварий или угрозы наступления ущерба общедомовому имуществу, предписаниями надзорных органов.

3.3.4 Использовать помещения, в соответствии с их назначением и с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ и настоящим Договором.

3.3.5 Соблюдать правила пользования жилым помещением, общедомовым имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общедомового имущества, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ (в части не противоречащей ЖК РФ).

3.3.6 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных площадок, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.7 Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри жилого помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт внутри жилого помещения.

3.3.8 Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче и загрязнению общедомового имущества.

3.3.9 Производить перепланировку и переоборудование помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.10 Нести ответственность за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире, и соблюдение ими правил пожарной безопасности, регламента выполнения ремонтных работ в доме, других правил установленных органом местного самоуправления и Управляющей организацией.

3.3.11 Согласовывать с Управляющей организацией сроки и порядок проведения работ по капитальному и (или) текущему ремонту помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, до начала проведения таких работ.

3.3.12 Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.13 Обеспечить заселение и проживание в помещении Собственника на законных основаниях, то есть предоставить Управляющей организации свидетельство о регистрации прав собственности и договор аренды.

3.3.14 Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.3.15 При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по телефонам 223 59 30, 282 02 00, 200 50 14, принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий (при возможности).

3.3.16 Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией при обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, нарушения целостности их пломб.

3.3.17 Самостоятельно организовывать и осуществлять вывоз принадлежащих Собственнику строительных отходов.

3.3.18 Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общедомового имущества в Доме, а также за коммунальные услуги возложена полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении.

3.3.19 Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязан:

а) в целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 10-ти дней с момента заключения настоящего Договора проинформировать нанимателей о прикреплении к Управляющей организации для оказания им услуг, предусмотренных настоящим Договором;

б) при заключении договоров социального найма после заключения настоящего договора собственник муниципального жилищного фонда обязан информировать нанимателей о прикреплении их к Управляющей организации, обеспечивающей предоставление услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим Договором и о порядке обслуживания;

в) привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, а также коммунальных услуг;

г) представлять Управляющей организации сведения о нанимателе муниципального жилого фонда и членах его семьи по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5-ти дней с момента заключения настоящего договора / заключения договора найма (аренды).

3.3.20 Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

3.4 Собственник вправе:

3.4.1. Самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общедомового имущества, за исключением организации мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общедомового имущества при условии согласования таких работ с Управляющей организацией.

3.4.2. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в Управляющую организацию для организации проведения общего собрания. В обращении должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня общего собрания, в том числе о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией.

3.4.3. Передавать показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета в Управляющую организацию или уполномоченному ей лицу в период с 23-го по 25-е число текущего месяца одним из способов, указанных в платежном документе. Показания приборов учета, переданные в иные сроки, применяются к расчету в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Получать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении условий Договора в форме, утвержденной решением Общего собрания собственников, не позже окончания второго квартала года, следующего за отчетным годом, путем размещения на информационных щитах в подъездах Многоквартирного дома и в платежном документе.

3.4.5. Получать в установленных настоящим Договором объемах надлежащие услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

3.4.6. Участвовать в мероприятиях по контролю за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, совместно с Советом многоквартирного дома.

3.4.7. Обращаться в Управляющую организацию, в письменной форме, для получения от Управляющей организации копии настоящего Договора, с приложениями к нему, за исключением приложения № 1 к Договору (Реестр собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом).

3.4.8. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственником к уплате размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставление коммунальных услуг, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за жилищно-коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

3.4.9. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества оказываемых услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставления коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.10. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.5.1. Собственник не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность одновременного подключения которых превышает 4 кВт/час;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) 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;

е) производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов;

ж) несанкционированное подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

з) осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей организацией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

и) создавать повышенный шум в помещениях и местах общего пользования;

к) загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами помещения общего пользования.

4. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

4.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению Многоквартирным домом осуществляется Собственниками и обеспечивается:

- предоставлением Управляющей организацией ежегодного отчета Собственникам об исполнении обязательств по управлению Многоквартирным домом в течение второго квартала

календарного года, следующего за отчетным;

- раскрытием информации Управляющей организацией о деятельности по управлению Многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731;

- приемом и рассмотрением заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме;

- обеспечением участия Совета многоквартирного дома и Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

4.2. Собственники вправе потребовать ознакомления с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общедомового имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Несвоевременное внесение потребителями платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества и коммунальные услуги влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

5.3. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за ненадлежащее выполнение (невыполнение) работ по содержанию общедомового имущества, осуществляемых самостоятельно, определенных в приложении 6 к настоящему Договору.

5.4. Собственник, не обеспечивший допуск в принадлежащее ему помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

5.5. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственникам (нанимателям, членам их семей), имуществу Управляющей организации, вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, внутридомовых инженерных систем, нарушения правил пожарной безопасности, регламента выполнения ремонтных работ в Многоквартирном доме, других правил установленных законодательством и Управляющей организацией, а так же за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире (помещении) Собственника.

5.6. В случае вынесения штрафных санкций надзорными и административными органами в отношении Управляющей организации, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества предусмотрены настоящим Договором, но не выполнены (не надлежаще выполнены) Управляющей организацией, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из собственных средств.

5.7. В случае вынесения штрафных санкций надзорными и административными органами в отношении Управляющей организации за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если предложенные Управляющей организацией Собственникам работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества не были приняты решением Общего собрания, а также за ненадлежащее выполнение (невыполнение) работ по содержанию общедомового имущества, определенных приложением 6 к настоящему Договору, выполнение которых Собственники осуществляют самостоятельно, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из средств, оплаченных Собственниками за содержание и ремонт общедомового имущества.

5.8. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества, а также предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (нанимателя, членов их семей). К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

6. Порядок заключения, изменения и расторжения Договора

6.1. Собственники помещений в Доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

6.2. Собственники помещений в Доме заключают на условиях, утвержденных решением Общего собрания собственников, Договор с Управляющей организацией путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, заключивших договор управления Многоквартирным домом (приложения № 1 к настоящему Договору).

6.3. Договор составляется в одном экземпляре и хранится в Управляющей организации по месту ее нахождения.

6.4. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.5. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на Общем собрании, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на Общем собрании при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией, а со стороны Собственников председателем Совета многоквартирного дома, либо лицом уполномоченным Советом многоквартирного дома, либо лицом уполномоченным Общим собранием. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

6.6. Расторжение настоящего Договора возможно по соглашению сторон или в случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. В решении Собственников о расторжении настоящего Договора должна быть указана дата его расторжения Договора, но не менее чем через два месяца от даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное Общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о досрочном расторжении Договора.

6.8. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, когда неполное внесение Собственниками и нанимателями платы по Договору приводит

к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате услуг и работ, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций. Неполным внесением Собственниками и нанимателями платы по настоящему Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

6.9. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников не позднее, чем за месяц до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых Собственникам. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила Собственников о расторжении Договора, но не ранее даты исключения сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

6.10. При прекращении (расторжении) Договора Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью оказанных услуг и выполненных работ до даты расторжения Договора, перечисляется Управляющей организацией на утвержденный решением Общего собрания счет, а в случае отсутствия такого решения - возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

6.11. При исключении сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, Управляющая организация обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению Многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

- возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению Многоквартирным домом у управляющей организации, выбранной Общим собранием собственников или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

- возникновения обязательств по договору управления Многоквартирным домом, заключенному Управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, выбранного Собственниками для управления Многоквартирным домом решением Общего собрания.

7. Особые условия

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

7.2. Переговоры по спорным вопросам проводятся при участии представителя Управляющей организации или уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия. Результаты таких переговоров, с указанием принятого по итогам их проведения решения, оформляются письменно.

7.3. 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.

7.4. Каждая из Сторон, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны необходимых денежных средств; банкротство Стороны.

7.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.6. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с момента его подписания сторонами.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

8.3. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения Договора обязана передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8.4. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре и хранится в офисном помещении Управляющей организации. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Приложения

9.1. Приложение № 1 «Реестр Собственников, заключивших договор управления Многоквартирным домом»;

9.2. Приложение № 2 «Акт о состоянии общего имущества Собственников в Многоквартирном доме»;

9.3. Приложение № 3 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

9.4. Приложение № 4 «Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом»;

9.5. Приложение № 5 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

9.6. Приложение № 6 «Перечень работ по содержанию общего имущества, выполняемых самостоятельно собственниками помещений в многоквартирном доме».

9.7. Приложение № 7 «Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией»;

9.8. Приложение № 8 «Порядок формирования, изменения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и

приемки выполненных услуг и работ»;

9.9. Приложение № 9 «Порядок определения цены договора управления, размера платы за содержание и ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядка внесения такой платы»;

9.10. Приложение № 10 «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником».

9.11. Приложение № 11 «Форма ежегодного отчета об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом».

Реквизиты сторон:

ООО «УК Континент 1»

Юридический адрес: 660135, г.
Красноярск, ул. Чернышевского, 104, пом. 303.
Фактический адрес: 660043, г. Красноярск,
ул. Чернышевского, 104, пом. 303.
Тел 277-06-53.
ОГРН 1092468046736
ИНН/КПП 2465228298/246601001
р/с 40702810235460001583 Филиал №5440 ВТБ24
(ПАО) г. Новосибирск, БИК 045004751
к/с 30101810450040000751

Директор

/Н.А. Шахматова/

М.П.



Собственники:

согласно Реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом (приложение № 1 к настоящему договору)