

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г.Красноярск

10 февраля 2010 года

Собственники жилых и нежилых помещений введенных в эксплуатацию (согласно списку, приведенному в Приложении №1 к настоящему договору) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 660077, г. Красноярск, пр. 60 лет Образования СССР, дом 4 «А», именуемые в дальнейшем **Собственники помещений**, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Континент 1», ИНН 2465228298, КПП 246501001, юридический адрес 660077, г.Красноярск, ул. Молокова, 58 - пом. 100, р/с 40702810513000005146 в Филиале «ТрансКредитБанка» в г. Красноярске, БИК 040484762, к/с 3010181030000000762, в лице директора Шахматовой Натальи Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, по инициативе **Собственников помещений**, на условиях, согласованных с **Управляющей организацией**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего договора является осуществление **Управляющей организацией** за плату деятельности, связанной с

- управлением общим имуществом многоквартирного жилого дома № 4 «А» по пр. 60 лет Образования СССР, в Советском районе г. Красноярска (далее многоквартирный жилой дом) в границах эксплуатационной ответственности, которые определены решением общего собрания **Собственников помещений** в многоквартирном доме;
- выполнением работ и оказанием услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме в границах эксплуатационной ответственности, которые определены решением общего собрания **Собственников помещений**;
- осуществлением иной направленной на достижение целей управления многоквартирным жилым домом деятельности.

1.2. Границы эксплуатационной ответственности определяются на основании решения **Собственников помещений** об утверждении состава общего имущества.

Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего долевого имущества, утвержденного **Собственниками помещений** на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. При определении состава общего имущества **Собственники помещений** руководствуются ст. 36 ЖК РФ, сведениями Ростехинвентаризации по Красноярскому краю и проектной документацией. Состав общего имущества, подлежащего управлению **Управляющей организацией** является неотъемлемой частью решения общего собрания собственников помещений от 10 февраля 2010г.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору включает в себя:

1. Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры,
- чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации,
- блочные машинные помещения,
- лифты, лифтовые шахты,
- помещения щитовых,
- помещения ИТП,
- элеваторные узлы.

2. Крыша.

3. Наружные ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, а именно:

- наружные ограждающие стеновые панели многоквартирного дома,
- фундамент,
- окна помещений общего пользования,

- двери помещений общего пользования,
 - крыльца входов в подъезды,
 - перилла, парапеты.
4. Земельный участок, под многоквартирным домом, а так же участок, границы которого определены на основании данных Государственного кадастрового учета. Элементы озеленения и благоустройства, малые архитектурные формы.
5. Механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, перечень которого предусмотрен проектом на многоквартирный дом.
6. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства в каждом жилом помещении, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективные приборы учета холодной воды и тепловой энергии, в соответствии с проектом на многоквартирный дом.
7. Весь контур отопления многоквартирного жилого дома до внешней границы стены жилого дома, состоящий из стояков, обогревающих элементов (конвекторов), обслуживающих более, чем одно помещение, регулирующей и запорной арматуры в помещении общей долевой собственности, коллективных приборов учета тепловой энергии и другого оборудования, расположенного на этих сетях в соответствии с проектом на многоквартирный дом.
8. Общедомовая система электроснабжения, состоящая из:
- ВРУ, вводных шкафов, аппаратуры защиты;
 - коллективных приборов учета электроэнергии;
 - этажных щитков;
 - осветительных установок помещений общего пользования;
 - кабельные сети от внешней границы, определенной актом раздела границ, выполненного на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, до индивидуального прибора учета электроэнергии каждого жилого помещения и другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.
9. Наружные сети водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения многоквартирного дома, внешние границы которых определяются в соответствии с актом раздела границ, выполненным на основании разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.
10. Коллективная антенна общего пользования.

Собственники помещений передают, а **Управляющая организация** принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего договора.

1.3. Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом (сетями и оборудованием) и имуществом **Собственника** каждого помещения (сетями и оборудованием) устанавливается исходя из состава общего имущества утвержденного решением общего собрания собственников помещений.

1.4. **Собственники помещений** поручают за плату **Управляющей организации**:

- управление общим имуществом многоквартирного жилого дома;
- заключение договоров от имени **Собственников помещений** в многоквартирном жилом доме и производство расчетов с ресурсоснабжающими организациями за предоставленные ими коммунальные ресурсы;
- начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей **Собственников помещений** за коммунальные услуги с правом передачи этих полномочий третьим лицам;
- начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей **Собственников помещений** за содержание, текущий и капитальный ремонт и прочие услуги с правом передачи этих полномочий третьим лицам.

1.5. Техническая и иная документация на многоквартирный дом и на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, а также документация на указанный земельный участок передается ООО ЖСК «Гранд» **Управляющей организации** в срок не позднее 30 дней с момента заключения договора.

1.6. **Собственники помещений** поручают **Управляющей организации** самостоятельно (в пределах исполнения договора управления) принимать от их имени решения, предусмотренные подпунктом 3 пункта 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации и представлять их интересы в судах, органах внутренних дел и других учреждениях и организациях по вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома.

1.7. Перечень работ и услуг, выполняемых **Управляющей организацией** по настоящему договору, а также периодичность и сроки их выполнения представлены в Приложениях № 4 - 6 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

1.8. **Собственники помещений** поручают **Управляющей организации** произвести в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих им на праве долевой собственности, а Управляющая организация принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени. Расходы Управляющей организации, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

1.9. В силу положений ст. 382 ГК РФ, право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования), при том, что для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий договор вступает в силу и является заключенным с момента подписания его более чем 50 % от общего количества **Собственников помещений** введенных в эксплуатацию в многоквартирном доме по адресу г. Красноярск, пр. 60 лет Образования СССР, дом № 4 «А», договор заключен сроком на пять лет и может быть пролонгирован на тот же срок, если ни одна из сторон не заявит о его расторжении за месяц до окончания срока его действия.

2.2. **Управляющая компания** приступает к исполнению своих обязанностей по настоящему договору с 10 февраля 2010 года.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Собственники помещений обязаны:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора.

3.1.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.1.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг.

3.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, дополнительных дверей, не выгораживать в натуре площади общей собственности для личного пользования, выполнять другие требования пожарной безопасности. Не допускать использования в помещениях многоквартирного дома электробытовых приборов мощностью, превышающей технологические мощности внутриквартирного оборудования.

3.1.5. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование внутри помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт внутри помещения. Не реже одного раза в год подавать заявку в **Управляющую организацию** о проведении специалистами **Управляющей организации** планово-предупредительного ремонта инженерного оборудования и сетей, как общей собственности, так и Собственника помещения. В случае, если **Собственником помещения** не была исполнена обязанность по подаче заявки о проведении в его жилом помещении планово-предупредительного ремонта, он обязан допустить в свое жилое помещение специалиста **Управляющей организации** в любое время и любое количество раз, для осмотра, а в случае необходимости – ремонта, общего имущества.

3.1.6. **Собственники помещений** обязаны не устанавливать препятствий для доступа к общему имуществу, находящемуся в его жилом помещении, то есть – не сооружать неразборных конструкций, преграждающих свободный доступ к сетям, относящимся к общему имуществу, не монтировать сети общего имущества в стены своего жилого помещения, а в случае установления **Собственником помещения** таких или подобных препятствия, самостоятельно и за свой счет обеспечить своевременный доступ к сетям общего имущества, находящимся в его жилом помещении, специалистам **Управляющей организации**.

3.1.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче

помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.1.8. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях **Управляющей организации**, а в вечернее и ночное время, выходные и праздничные дни – в аварийную службу.

3.1.9. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.1.10. Работы, связанные с шумовыми нагрузками, проводить только в рабочие дни, в период с 10.00 до 17.00, продолжительностью не более двух часов непрерывной работы, с перерывами между производством работ по 2 часа, при условии согласования с собственниками и нанимателями смежных помещений, расположенных по вертикали и горизонтали от данного жилого помещения. Производство работ, связанных с шумовыми нагрузками, категорически запрещено в выходные (суббота и воскресенье) и праздничные дни.

3.1.11. Извещать **Управляющую организацию** в течение 2-х дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц.

3.1.12. В случае временного отсутствия предоставлять **Управляющей организации** информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение **Собственника** на случай устранения аварийных ситуаций.

3.1.13. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора, **Собственники помещений** обязаны информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.1.14. Своевременно и полностью вносить на расчетный счет или в кассу **Управляющей организации** на основании выставленных счетов-квитанций:

1. плату за жилое помещение, которая включает в себя:

а) плату за содержание жилья, которая состоит из

- содержания общего имущества жилого дома, в том числе, подвала, чердака, подъезда, кровли, придомовой территории;
- технического обслуживания общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов, индивидуальных тепловых пунктов, общедомовых приборов учета, мусоропроводов и мусорокамер, а также других технических помещений жилого дома;
- санитарного содержания домохозяйства (уборки мест общего пользования, придомовых территорий, дератизации и дезинсекции);
- противопожарных мероприятий;
- ухода за элементами внешнего благоустройства;
- сбора и вывоза твердых бытовых отходов.

б) плату за ремонт жилья, которая состоит из:

- текущего ремонта общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств, оборудования и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории, по перечню работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилого дома и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья, согласно **Приложению № 5** настоящего договора.

в) плату за капитальный ремонт общего имущества жилого дома, по решению общего собрания собственников помещений.

Решение общего собрания **Собственников помещений** в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

г) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, которая включает в себя:

- хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому, внесение изменений в технический паспорт по многоквартирному жилому дому;
- контроль за проведением реконструкции и кап. ремонтов жилых и нежилых помещений: рассмотрение проектов реконструкции, участие в комиссии по приемке в эксплуатацию, реконструированных (перепланированных) жилых помещений;
- заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту и охране общего имущества многоквартирного жилого дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ;
- заключение договоров на поставку ресурсоснабжающими организациями **Собственникам помещений** многоквартирного жилого дома коммунальных ресурсов: холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроэнергетики;

- начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей **Собственников помещений** за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные ресурсы и прочие услуги, взыскание задолженности;
- осуществление контроля качества коммунальных ресурсов, которое подразумевает: работу по жалобам **Собственников помещений** многоквартирного жилого дома, обращение к ресурсоснабжающим организациям на основании указанных жалоб;
- представление устных разъяснений гражданам (собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома;
- диспетчерское обслуживание;
- выдачу справок **Собственникам жилых помещений**: справка о составе семьи для получения субсидий и льгот, выписка из домовой книги и финансово-лицевого счета, справка о проживании на день смерти и др.;
- информирование **Собственников помещений** об изменении тарифов на содержание и ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы в порядке, установленном договором управления;
- подготовку предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с порядком, установленным договором управления многоквартирным домом;
- организацию проведения осмотров помещений и составление актов осмотров (затопление, промерзание и прочее);
- организацию работы по жалобам **Собственников**: установление обстоятельств, повлекших жалобу, принятие доступных **Управляющей организации** мер, подготовка ответов о проведенной работе по жалобе. Участие в работе комиссий надзорных органов и служб при рассмотрении жалоб.
- участие в проведении мероприятий по контролю надзорных органов.
- в случае своевременного поступления информации от ресурсоснабжающих и(или) обслуживающих организаций о временном ограничении подачи коммунальных ресурсов (телефонограмма, факсограмма, иное письменное или устное извещение) своевременное информирование **Собственников помещений** о технических отключениях на сетях ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций, влекущих за собой нарушение в подаче коммунальных ресурсов;
- организацию работы по первичному приему от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовке и передаче в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, ведение и хранение поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства, по приему и выдаче собственникам жилых помещений: документов для обмена паспорта по достижению возраста, документов для регистрации по месту жительства и (или) пребывания, заявления формы № 6 и др. документов регистрационного учета, а также: схем внутрименовых сетей водоснабжения, канализования, электроснабжения; выкопировок схемы квартиры из техпаспорта многоквартирного жилого дома;
- юридическое сопровождение в надзорных органах и судах дел в отношении нарушений законодательства в части общего имущества;
- контроль за использованием общего имущества при оказании услуг интернет-связи и кабельного ТВ;
- организацию работы по снятию контрольных показаний индивидуальных приборов учета горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии;
- расходы по уплате налога по УСН;
- расходы по изготовлению и обслуживанию информационных стендов и табличек;
- расходы по подготовке, обучению и подбору персонала;
- юридические консультации собственникам по вопросам применения жилищного законодательства в части пользования и обслуживания общего имущества;
- подготовку и организацию праздников (Новый год, Масленица, Дня защиты детей, День Победы, и пр.), в т.ч. приобретение подарков.
- организацию технического обслуживания и ремонта наружных сетей водоснабжения, теплоснабжения, канализования, за исключением устранения крупных аварий.

Плата за жилое помещение вносится соразмерно общей площади помещения.

2. плату за коммунальные ресурсы, которая включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление.

3. дополнительные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений.

3.1.15. Нести бремя содержания жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату коммунальных ресурсов

- с момента подписания акта приема-передачи между застройщиком и собственником (инвестором);

- с момента подписания договора купли-продажи между продавцом квартиры и ее покупателем, если иное не установлено решением общего собрания собственников.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и потребленные коммунальные ресурсы возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности, т.к. согласно п.1 п. 3 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, (далее ЖК РФ), **Собственник жилого помещения** осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением, в соответствии с его назначением и пределами его использования. **Собственник жилого помещения** несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Согласно акта передачи жилого помещения застройщик передает инвестору в собственность квартиру, а инвестор принимает вышеуказанную квартиру.

Кроме того, на основании договора об участии в инвестировании строительства, договора о переуступке прав требования, инвестору переходят права и обязанности по отношению к объекту капитального вложения, т.е. квартиры, в том числе, право на владение, пользование и распоряжение.

Право владения, пользования и распоряжения допускается, в соответствии со ст. 30 ЖК РФ, с имуществом находящимся в собственности. Будучи инвестором строительства, инвестор одновременно является и собственником объекта капитального вложения и собственником результатов капитального вложения, т.е. квартиры, с момента её передачи застройщиком инвестору, а не с момента государственной регистрации права.

3.1.16. В случае наследования жилого помещения в многоквартирном жилом доме № 4 «А» по пр. 60 лет Образования СССР в г. Красноярске, плата за жилое помещение, коммунальные ресурсы, а также дополнительные платежи вносить с момента открытия наследства лицом или лицами, призванными к наследованию.

3.1.17. Своевременно вносить плату за коммунальные ресурсы – холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, отопление. Расчетный период для оплаты за коммунальные ресурсы устанавливается равным календарному месяцу с 1 по 30 число каждого месяца.

3.1.18. Оплату за отопление **Собственники помещений** производят по нормативам потребления установленным органами местного самоуправления в соответствии с тарифами ресурсоснабжающей организацией на соответствующий период.

3.1.19. Оплату за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергию **Собственники помещений** производят по показаниям индивидуальных приборов учета зарегистрированных и сданных в эксплуатацию в установленном порядке, либо по нормативам потребления установленным органами местного самоуправления в соответствии с тарифами ресурсоснабжающей организацией на соответствующий период по количеству проживающих в жилом помещении граждан.

Показания индивидуальных приборов учета по потреблению коммунальных ресурсов предоставляются **Собственником помещения** ежемесячно в **Управляющую организацию** до 25 числа текущего месяца.

3.1.20. При оплате за холодное и горячее водоснабжение по индивидуальным приборам учета, Собственник обязан *за свой счет* и в соответствии с Приложением № 10 к настоящему договору, опломбировать индивидуальный прибор учета и получить акт допуска в эксплуатацию приборов учета соответствующих коммунальных ресурсов обратившись в ООО УК «Континент 1», либо представить в ООО УК «Континент 1» акт допуска в эксплуатацию приборов учета соответствующих коммунальных ресурсов составленный Собственником ресурсоснабжающей организацией.

3.1.21. Допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время специалистов **Управляющей организации** и организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных

элементов здания, приборов учета, а также контроля над их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.1.22. Соблюдать порядок переустройства, перепланировки и реконструкции, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации и законодательными нормативными актами Красноярского края.

3.1.23. Не производить мероприятия по перепланировке, переустройству и реконструкции помещений, с изменением проектных решений жилого помещения, без предварительного согласования с **Управляющей организацией**.

3.1.24. **Собственники помещений** в многоквартирном доме обязаны предоставить в **Управляющую организацию** копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки, а в случае отсутствия у **Собственника помещения** указанного документа, предоставить любой другой документ, подтверждающий право пользования, владения и распоряжения жилым помещением.

3.1.25. **Собственники помещений** в многоквартирном доме решением общего собрания обязаны выбрать уполномоченное лицо для осуществления контроля исполнения договорных обязательств между **Собственниками помещений** в многоквартирном доме и **Управляющей организацией**, в части взятых ею обязательств, возложив на него обязанности по подписанию отчетов, актов выполненных работ и оказанных услуг, актов плановых и внеплановых осмотров, дефектных ведомостей, перечней необходимых работ и услуг по устранению выявленных дефектов, иных актов и документов, относящихся к выполнению настоящего договора.

3.1.26. **Собственники помещений** обязаны оплатить работы и оказанные услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном жилом доме **Собственников помещений**, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба имуществу **Собственников помещений**, в том числе общему имуществу, о чем **Управляющая организация** информирует **Собственников помещений** или уполномоченное ими лицо. Информирование **Собственников помещений** осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств **Собственников помещений** поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и капитальному ремонту или путем перераспределения имеющихся средств с последующем уведомлением об этом **Собственников помещений** в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ.

В случае недостаточности средств начисленных и поступивших от **Собственников помещений** от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и капитальному ремонту в течение текущего календарного года, **Собственники помещений** обязаны оплатить доначисленные суммы денежных средств потраченных на выполнение работ и (или) оказанных услуг по общей площади занимаемого жилого помещения пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. **Управляющая организация** обязана приступить к исполнению обязательств по настоящему договору с момента подписания настоящего договора 50% (пятьюдесятью процентами) собственники жилых и нежилых помещений введенных в эксплуатацию в многоквартирном жилом доме № 4 «А» по пр. 60 лет Образования СССР в г. Красноярске.

3.2.2. **Управляющая организация** обязана:

- обеспечить в объеме взятых обязательств предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества **Собственников помещений** в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес **Управляющей организации** от **Собственников помещений** Конкретный перечень и периодичность предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложениях №№ 3-6 к настоящему договору.

- обеспечить предоставление **Собственникам помещений**, нанимателям и членам их семей коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, от собственного имени и за счет средств **Собственников помещений**.

По поручению **Собственников помещений**, в рамках деятельности по настоящему договору **Управляющая организация** обязуется обеспечить:

- проведение мероприятий по технической эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно Приложений № 4 и 5 к настоящему договору;

- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет **Собственников помещений**;

- начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей **Собственников помещений** за содержание, текущий (капитальный) ремонт, коммунальные ресурсы и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

- проводить перечисление денежных средств:

- *поступивших от **Собственников помещений**, за коммунальные ресурсы на расчетные счета ресурсоснабжающих предприятий, поставляющих коммунальные ресурсы;*
- *поступивших от **Собственников помещений** за жилое помещение на расчетные счета подрядных организаций, выполняющих работы и (или) оказывающих услуги по содержанию, текущему (капитальному) ремонту общего имущества многоквартирного дома.*

3.2.3. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий на оборудовании, являющемся общей собственностью.

3.2.4. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.2.5. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.2.6. Своевременно готовить многоквартирный жилой дом, санитарно-техническое и иное общее оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.7. Обеспечить своевременное (за 1 календарный день) информирование граждан о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 2-х часов - об авариях на инженерных сетях и возможных сроках ликвидации их последствий.

3.2.8. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по настоящему договору.

3.2.9. Ежемесячно направлять **Собственникам помещений** (гражданам и юридическим лицам) платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору и потребленных ими коммунальных ресурсов.

3.2.10. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам в соответствии с Приложением № 3.

3.2.11. При изменении каких-либо данных в реквизитах **Управляющей организации**, при внесении изменений в учредительные документы **Управляющей организации**, относительно наименования **Управляющей организации**, при реорганизации **Управляющей организации**, уведомить о наступлении перечисленных фактов **Собственников помещений** не позднее 30 дней с момента их наступления, либо с момента их государственной регистрации.

Уведомление по указанным фактам осуществляется одним из трех способов: направление простого письма каждому **Собственнику помещения**; размещение на лифтовых площадках на первых этажах подъездов многоэтажного жилого дома сообщения о наступлении указанных в настоящем пункте Договора фактов, либо путем уведомления, содержащегося в счете-квитанции.

Внесение изменений в учредительные документы Управляющей компании, а также реорганизация Управляющей компании не влечет необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему договору, либо внесения изменений в настоящий договор.

3.2.12. Рассматривать жалобы и заявления **Собственников помещений**, нанимателей и членов их семей, касающиеся предоставления услуг, содержания и ремонта общего имущества в части взятых Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору и давать по ним устные и (или) письменные ответы о проведенной работе по жалобе, а также принимать доступные **Управляющей организации** меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.. Участвовать, по необходимости, в работе комиссий надзорных органов и служб при рассмотрении жалоб.

3.2.13. В течение 10-и дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета, перепланировкой, переустройством и реконструкцией жилых помещений многоквартирного жилого дома.

3.2.14. **Управляющая организация** обязана проинформировать уполномоченное **Собственниками помещений** в многоквартирном доме лицо:

- о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ для вынесения вопроса на общее собрание **Собственников помещений**. В случае отказа **Собственников помещений** в многоквартирном доме от проведения капитального ремонта **Управляющая организация** обязана обратиться в органы местного самоуправления для установления размера платы на капитальный ремонт;
- об истечении сроков эксплуатации и необходимости замены или реконструкции общего имущества.

3.2.15. **Управляющая организация** обязана предоставлять уполномоченному **Собственниками помещений** лицу:

- результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения дефектов, а также планируемые на эти цели затраты;
- в течение первого полугодия отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

3.2.16. **Управляющая организация** обязана выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном жилом доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба имуществу **Собственников помещений**, в том числе общему имуществу, о чем **Управляющая организация** обязана проинформировать **Собственников помещений** или уполномоченное ими лицо. Информирование **Собственников помещений** осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств **Собственников помещений** поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и капитальному ремонту или путем перераспределения имеющихся средств с последующем уведомлением об этом **Собственников помещений** в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ.

В случае недостаточности средств начисленных и поступивших от **Собственников помещений** от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и капитальному ремонту в течение текущего календарного года, осуществляется за счет доначисления суммы денежных средств потраченных на выполнение работ и (или) оказание услуг по общей площади занимаемого жилого помещения пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственники помещений имеют право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома на условиях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.1.2. **Собственники помещений** имеют право требовать:

- обеспечения в объеме обязательств взятых **Управляющей организацией** по настоящему Договору предоставления услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества **Собственников помещений** в многоквартирном доме (в том числе и услуг по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес **Управляющей организации** от **Собственников помещений**

Конкретный перечень и периодичность предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложениях №№ 3-6 к настоящему договору.

- обеспечения предоставления **Собственникам помещений**, нанимателям и членам их семей коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), путем заключения **Управляющей организацией** договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, тепло- и электроснабжение, от имени и за счет средств **Собственников помещений**.

В соответствии с поручением **Собственников помещений**, в рамках деятельности по настоящему договору требовать от **Управляющей организации** обеспечения:

- проведенный мероприятий по технической эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно Приложений № 4 и 5 к настоящему договору;

- заключений договоров с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет **Собственников помещений**;

- начисления, сбора, расщеплений и перерасчета платежей **Собственников помещений** за содержание, текущий (капитальный) ремонт, коммунальные ресурсы и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

- проведения перечислений денежных средств:

- *поступивших от **Собственников помещений**, за коммунальные ресурсы на расчетные счета ресурсоснабжающих предприятий, поставляющих коммунальные ресурсы;*
- *поступивших от **Собственников помещений** за жилое помещение на расчетные счета подрядных организаций, выполняющих работы и (или) оказывающих услуги по содержанию, текущему (капитальному) ремонту общего имущества многоквартирного дома.*

4.1.3. Требовать незамедлительного принятия мер по устранению аварий на оборудовании, являющемся общей собственностью.

4.1.4. Требовать осуществления контроля за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

4.1.5. Требовать своевременной подготовки многоквартирного жилого дома, его санитарно-технического и иного общего оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

4.1.6. Требовать обеспечения своевременного (за 1 календарный день) информирования граждан о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 2-х часов - об авариях на инженерных сетях и возможных сроках ликвидации их последствий.

4.1.7. Требовать участия **Управляющей организации** во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составления актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по настоящему договору.

4.1.8. Требовать ежемесячно направлять **Собственникам помещений** (гражданам и юридическим лицам) платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору и потребленных ими коммунальных ресурсов.

4.1.9. Требовать обеспечения регистрационного учета проживающих в многоквартирном доме граждан, а также выдачи справок обратившимся за ними гражданам в соответствии с Приложением № 3.

4.1.10. Требовать рассмотрения жалоб и заявлений **Собственников помещений**, нанимателей и членов их семей, касающиеся предоставления услуг, содержания и ремонта общего имущества в части взятых Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору и предоставления по ним устных и (или) письменных ответов о проведенной работе по жалобе, а также принятия доступных **Управляющей организации** мер к своевременному устранению указанных в них недостатков. Участия **Управляющей организации**, по необходимости, в работе комиссий надзорных органов и служб при рассмотрении жалоб.

4.1.11. Требовать рассмотрения в течение 10-и дней обращений граждан, связанных с согласованием установки индивидуальных приборов учета, перепланировкой, переустройством и реконструкцией жилых помещений многоквартирного жилого дома.

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

4.1.13. Быть уведомленным **Управляющей организацией** через уполномоченное **Собственниками помещений** в многоквартирном доме лицо:

- о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ для вынесения вопроса на общее собрание **Собственников помещений**. В случае отказа **Собственников помещений** в многоквартирном доме от проведения капитального ремонта **Управляющая организация** обязана обратиться в органы местного самоуправления для установления размера платы на капитальный ремонт;
- об истечении сроков эксплуатации и необходимости замены или реконструкции общего имущества.

4.1.14. Получать от **Управляющей организации** через уполномоченное **Собственниками помещений** лицо:

- результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения дефектов, а также планируемые на эти цели затраты;
- в течение первого полугодия отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

4.1.15. Получать от **Управляющей организации** в течение 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ за истекший квартал текущего года.

4.1.16. Требовать в установленном порядке возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу, связанных с нарушениями, возникшими по вине **Управляющей организации**.

4.1.17. Быть уведомленными об изменении каких-либо данных в реквизитах **Управляющей организации**, изменениях в учредительных документах **Управляющей организации**, относительно наименования **Управляющей организации**, о реорганизации **Управляющей организации**, в порядке, предусмотренном п. 3.2.11.

4.1.18. Организовать за свой счет установку общедомового узла учета воды и тепловой энергии, по согласованию с **Управляющей организацией**, с оплатой в процессе эксплуатации определенной подрядной организации расходов по техническому обслуживанию и ремонту данного узла учета, исходя из занимаемой площади помещений.

4.2. Собственники помещений не вправе:

4.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

4.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

4.2.3. Нарушать имеющиеся схемы поставки и учета коммунальных ресурсов.

4.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления, для подогрева полов и т.д.).

4.2.5. Нарушать (изменять, реконструировать и пр.) проектные схемы сетей тепло-, водо-, электроснабжения, а также водоотведения, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.6. Требовать изменения размера платы, если оказание услуг и оказания работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связана с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Управляющая организация имеет право:

4.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом № 4 «А» по пр. 60 лет Образования СССР в г. Красноярске по настоящему договору с момента подписания настоящего договора 50% (пятьюдесятью процентами) собственники жилых и нежилых помещений введенных в эксплуатацию.

4.3.2. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного жилого дома № 4 «А» по пр. 60 лет Образования СССР в г. Красноярске и правомочных решений и заявок **Собственников** в течение срока действия настоящего Договора.

4.3.3. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома № 4 «А» по пр. 60 лет Образования СССР в г. Красноярске.

4.3.4. По решению общего собрания **Собственников помещений** инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением **Собственниками помещений**.

4.3.5. Принимать, с учетом предложений **Собственников помещений**, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания **Собственников помещений**.

4.3.6. **Управляющая организация** вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

4.3.7. Требовать надлежащего исполнения **Собственниками помещений** своих обязанностей по настоящему договору.

4.3.8. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине **Собственников помещений** и членов их семей.

4.3.9. Требовать допуска в помещение, в заранее согласованное с собственниками помещений время, специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.10. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4.3.11. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;
- общая стоимость работ капитального ремонта;
- срок начала работ капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов,
- другие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

При отказе **Собственников помещений** от проведения капитального ремонта, а также в том случае, если общее собрание **Собственников помещений** не состоялось или не было проведено, **Управляющая организация** вправе обратиться в органы местного самоуправления для установления размера платы на капитальный ремонт.

4.3.12. **Управляющая организация** имеет право выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном жилом доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба имуществу **Собственников помещений**, в том числе общему имуществу, о чем **Управляющая организация** обязана проинформировать **Собственников помещений** или уполномоченное ими лицо. Информирование **Собственников помещений** осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств **Собственников помещений** поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и капитальному ремонту или путем перераспределения имеющихся средств с последующем уведомлением об этом **Собственников помещений** в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ.

В случае недостаточности средств начисленных и поступивших от **Собственников помещений** от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и капитальному ремонту в течение текущего календарного года, осуществляется за счет доначисления суммы денежных средств потраченных на выполнение работ и (или) оказание услуг по общей площади занимаемого жилого помещения пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.

4.3.13. **Управляющая организация** имеет право использовать безвозмездно нежилые помещения и места общего пользования, относящиеся к общему имуществу **Собственников помещений** многоквартирного жилого дома для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений **Управляющей организацией** может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с **Управляющей организацией**.

4.3.14. Требовать от **Собственников помещений**:

- надлежащего содержания и поддержания помещения и санитарно-технического оборудования внутри помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт внутри помещения;

- использования жилых помещений, находящихся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг;
- соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, дополнительных дверей, не выгораживать в натуре площади общей собственности для личного пользования, выполнять другие требования пожарной безопасности. Не допускать использования в помещениях многоквартирного дома электробытовых приборов мощностью, превышающей технологические мощности внутриквартирного оборудования.
- доступа к общему имуществу, находящемуся в его жилом помещении, то есть – в случае установления Собственником неразборных конструкций, преграждающих свободный доступ к сетям, относящимся к общему имуществу, монтажа сетей общего имущества в стены своего жилого помещения, или других подобных препятствия, требовать от **Собственника помещения** обеспечить своевременный доступ к сетям общего имущества, находящимся в его жилом помещении, специалистам **Управляющей организации**;
- при обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительному сообщению о таких неисправностях и повреждениях **Управляющей организации**, а в вечернее и ночное время, выходные и праздничные дни – в аварийную службу;
- работы, связанные с шумовыми нагрузками, проводить только в рабочие дни, в период с 10.00 до 17.00, продолжительностью не более двух часов непрерывной работы, с перерывами между производством работ по 2 часа, при условии согласования с собственниками и нанимателями смежных помещений, расположенных по вертикали и горизонтали от данного жилого помещения. Производство работ, связанных с шумовыми нагрузками, категорически запрещено в выходные (суббота и воскресенье) и праздничные дни;
- извещать **Управляющую организацию** в течение 2-х дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц.
- в случае их временного отсутствия предоставлять **Управляющей организации** информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций;
- своевременного и полного внесения оплаты за жилое помещение, за коммунальные ресурсы, а также дополнительных платежей на расчетный счет или в кассу **Управляющей организации** на основании выставленных счетов-квитанций до 10 числа месяца следующего за расчетным;
- предоставления показаний индивидуальных приборов учета по потреблению коммунальных ресурсов предоставляются **Собственником помещения** ежемесячно в **Управляющую организацию** до 25 числа текущего месяца.
- производить оплату потребленных коммунальных ресурсов, а именно холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и электроэнергии по показаниям индивидуальных приборов учета соответствующих коммунальных ресурсов;
- не реже одного раза в год подавать заявку в **Управляющую организацию** о проведении специалистами **Управляющей организации** планово-предупредительного ремонта инженерного оборудования и сетей, как общей собственности, так и **Собственника помещения**. В случае, если **Собственником помещения** не была исполнена обязанность по подаче заявки о проведении в его жилом помещении планово-предупредительного ремонта, требовать доступа в жилое помещение Собственника специалиста **Управляющей организации** в любое время и любое количество раз, для осмотра, а в случае необходимости – ремонта, общего имущества.
- не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
- соблюдать права и законные интересы соседей.;
- при заключении **Собственниками помещений** договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора, требовать от них информировать нанимателей об условиях настоящего договора;
- допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для

осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля над их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

- соблюдать порядок переустройства, перепланировки и реконструкции, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации и законодательными нормативными актами Красноярского края.

- не производить мероприятия по перепланировке, переустройству и реконструкции помещений, с изменением проектных решений жилого помещения, без предварительного согласования с **Управляющей организацией**;

- предоставления в **Управляющую организацию** копии свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявления оригинала для сверки, а в случае отсутствия у **Собственника помещения** указанного документа, предоставления любого другого документа, подтверждающего право пользования, владения и распоряжения жилым помещением.

- требовать оплатить работы и оказанные услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном жилом доме **Собственников помещений**, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба имуществу **Собственников помещений**, в том числе общему имуществу, о чем **Управляющая организация** информирует **Собственников помещений** или уполномоченное ими лицо.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

5.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания **Собственников помещений** в многоквартирном доме с учетом предложений **Управляющей организации**.

В соответствии с решением общего собрания **Собственников помещений** в многоквартирном доме № 4 «А» по пр. 60 лет Образования СССР в г. Красноярске от 10 февраля 2010 года размер платежей за содержание и ремонт жилищного фонда и коммунальные ресурсы определяется исходя из размеров, устанавливаемых органами местного самоуправления для государственного и муниципального жилья и ресурсоснабжающими организациями, с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, численности семьи **Собственника помещения**, нормативов и качества предоставления коммунальных ресурсов, объема (количества) их потребления (при наличии приборов учета), а размер других обязательных платежей и сборов определяется Решением общего собрания **Собственников помещений** и в порядке установленном настоящим Договором.

Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется по согласию сторон в конце календарного года.

5.2. За исполнение обязательств по настоящему договору **Собственники помещений** вносят на расчетные счета или в кассу **Управляющей организации** ежемесячное вознаграждение за выполненные работы и предоставленные услуги в размере, утвержденном Решением общего собрания **Собственников помещений** (т.е. на момент подписания настоящего договора плата составляет 1 рубль с 1 м. кв. общей площади жилого помещения).

5.3. Для расчетов с **Управляющей организацией**, **Собственники жилых помещений** вносят в 2010 г. на расчетные счета или в кассу **Управляющей организации**, в установленные настоящим договором сроки платежи:

- за содержание и текущий ремонт жилого помещения в размере 13,57 рублей с 1 кв. м. общей площади жилого помещения;

- за содержание и ремонт лифтов в размере 4,30 рубля с 1 кв. м. общей площади жилого помещения;

- за содержание мусоропроводов в размере 0,80 рублей с 1 кв. м. общей площади жилого помещения;

- за вывоз твердых бытовых отходов в размере 1,82 рублей с 1 кв. м. общей площади жилого помещения;

Размер платы за жилое помещение для нанимателей жилых помещений по договору социального найма устанавливается аналогичным размеру платы за жилое помещение **Собственников помещений**

5.4. В случае выполнения работ и оказания услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества по цене ниже, установленного размера **платы за жилое помещение** на текущий год, а именно платы за содержание и текущий ремонт ЖФ, платы за

содержание и ремонт лифтов, платы за содержание мусоропроводов, вывоза твердых бытовых отходов, разница также принадлежит Управляющей компании, в качестве вознаграждения за выполненные работы и предоставленные услуги по исполнению настоящего договора.

5.5. Для расчетов с **Управляющей организацией** за коммунальные ресурсы, **Собственники жилых помещений** вносят в 2010г. на расчетные счета или в кассу **Управляющей организации**, в установленные настоящим договором сроки платежа:

- за центральное отопление в размере 851,56 рублей за Гкал. тепловой энергии по нормативу потребления тепловой энергии, установленному органами местного самоуправления на 1 м² общей площади помещения в размере 0,0244 Гкал.
- за горячее водоснабжение в размере 65,20 рубля за 1 м. куб. или по нормативу потребления горячего водоснабжения, установленному органами местного самоуправления на 1 чел.
- за холодное водоснабжение в размере 10,07 рублей за 1 м. куб. или по нормативу потребления холодного водоснабжения, установленному органами местного самоуправления на 1 чел.
- за водоотведение (канализацию) в размере 7,13 рублей за 1 м. куб. или по нормативу потребления водоотведения, установленному органами местного самоуправления на 1 чел.
- за электроэнергию в размере 0,96 рубля за 1 кВт. электрической энергии в объеме предусмотренной социальной нормы потребления и в размере 1,48 рублей за 1 кВт. электрической энергии в объеме потребления, превышающем социальную норму потребления электроэнергии.

5.6. Оплату за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергию **Собственники помещений** производят по показаниям индивидуальных приборов учета зарегистрированных и сданных в эксплуатацию в установленном порядке, либо по нормативам потребления установленным органами местного самоуправления в соответствии с тарифами ресурсоснабжающей организацией на соответствующий период по количеству проживающих в жилом помещении граждан.

В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем (количество) потребления холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, а также электроэнергии определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами РФ, либо в случае нарушения на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления, установленными органами местного самоуправления в соответствии с тарифами ресурсоснабжающей организацией на соответствующий период по количеству проживающих в жилом помещении граждан. При этом плата за водоотведение рассчитывается в соответствии с нормативом потребления, установленным органом местного самоуправления.

В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной и горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные ресурсы исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

Оплату за отопление **Собственники помещений** производят по нормативу потребления тепловой энергии установленной органами местного самоуправления на 1 м² общей площади помещения по тарифам выставленным ресурсоснабжающей организацией на соответствующий период.

При этом, **Управляющая организация** 1 раз в год, а по возможности, т.е. при надлежащем исполнении **Собственниками помещений** условий настоящего договора в части своевременного предоставления показаний индивидуальных приборов учета соответствующих коммунальных ресурсов, 1 раз в квартал производит перерасчет в соответствии с показаниями коллективного (общего) прибора учета потребления коммунальных ресурсов, при следующих условиях:

5.6.1. **Собственник помещения** обязан оплатить разницу между размером платы за коммунальные ресурсы, если такая возникла при корректировке размера платы за коммунальные ресурсы по истечении календарного года или квартала, пропорционально ежемесячным начислениям.

5.6.2. **Управляющая компания** по решению **Собственников помещений** может производить возврат разницы между размером платы за коммунальный ресурс при корректировке платы по

истечение календарного года, если такая возникла в виде перерасчета за соответствующий коммунальный ресурс, пропорционально ежемесячным начислениям.

5.6.3. **Управляющая компания** вправе направлять разницу между размером платы за коммунальный ресурс при корректировке платы по истечению календарного года, если такая возникла на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома № 4 «А» по пр. 60 лет Образования СССР в г. Красноярске, компенсацию инвестированных **Управляющей организацией** в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, а также ликвидацию аварий.

5.6.4. По решению **Собственников помещений** указанная в п. 5.6.2. настоящего договора разница может быть направлена на иные цели, предусмотренные этим решением **Собственников**.

5.7. При изменении тарифов на оплату жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемых органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими предприятиями или решением собрания **Собственников помещений**, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в настоящий договор не требуется. При расчетах за коммунальные ресурсы, будут применяться новые тарифы, с даты введения их в действие в установленном законодательством РФ порядке.

5.8. Необходимость установления платы за капитальный ремонт для **Собственников жилых помещений** определяется по решению общего собрания **Собственников помещений** в многоквартирном доме. Величина платы за капитальный ремонт многоквартирного дома определяется исходя из размера платы за капитальный ремонт, установленного на общем собрании **Собственников помещений** в многоквартирном доме, с учетом предложения **Управляющей организации**.

В случае если плата за капитальный ремонт общим собранием **Собственников помещений** не установлена, она определяется в размере, установленном нормативными документами органов местного самоуправления.

5.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащим образом, изменение размера платы за жилое помещение определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.10. **Управляющая организация** обязана информировать в письменной форме **Собственников помещений** об изменении размера платы за коммунальные ресурсы посредством внесения изменений в платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные ресурсы в ином размере.

Кроме того информирование может осуществляться путем размещения данной информации на досках объявлений около каждого подъезда, посадочных площадках лифта на первых этажах подъездов жилого дома.

5.11. Неиспользование **Собственниками** помещений, не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы.

5.12. Начало периода возникновения бремени содержания жилого помещения устанавливается Решением общего собрания **Собственников помещений** многоквартирного дома. С момента, начала периода возникновения бремени содержания жилого помещения, установленного общим собранием **Собственников помещений** многоквартирного дома, до момента фактического заселения жилых помещений, **Собственники помещений** вносят плату за жилое помещение, центральное отопление и электроэнергию. До момента регистрации **Собственников помещений** по месту жительства и (или) месту пребывания, начисление платы за холодное и горячее водоснабжение, канализацию установить с момента начала периода, в котором зафиксированы показания индивидуального прибора учета по указанным коммунальным ресурсам. В случае если **Собственник помещения**, либо иные лица, используют жилое помещение, что подтверждается показаниями любого прибора учета коммунальных услуг, в т.ч. прибора учета электроэнергии, начисление платы за холодное и горячее водоснабжение, канализацию установить с 1 числа месяца, в котором зафиксированы показания прибора учета электроэнергии, по утвержденным органами местного самоуправления тарифам и нормам из расчета на одного человека или по показаниями индивидуальных приборов учета соответствующих коммунальных ресурсов, введенных в эксплуатацию надлежащим образом.

5.13. В случае сдачи собственником, жилого помещения в наем третьим лицам, оплата за коммунальные услуги начисляется исходя из количества фактически проживающих в этом жилом помещении граждан по утвержденным органами местного самоуправления тарифам и нормам, на основании акта о фактическом проживании, составленного представителем **Управляющей организации** с участием представителя общественности. В случае начисления платы за

коммунальные ресурсы по утвержденным органами местного самоуправления тарифам и нормам на фактическое количество проживающих, такие расчеты будут приниматься за показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов.

5.14. **Собственники помещений** возмещают **Управляющей организации**, понесенные ею расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому. Основанием для возмещения таких расходов являются соответствующие отчетные финансовые документы.

Сумма возмещений таких расходов, приходящаяся на каждого **Собственника помещений**, определяется **Управляющей организацией** от общей суммы, понесенных ею расходов, пропорционально доле каждого собственника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата **Собственниками помещений** указанных в данном пункте расходов производится ими на основании выставляемых **Управляющей организацией** каждому **Собственнику помещений** соответствующих счетов.

5.15. Работы (услуги), не указанные в Приложениях к настоящему договору, оказываются выполняются **Управляющей организацией** за дополнительную плату.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

6.1. Для расчетов с подрядными организациями по обеспечению технического обслуживания ограниченного доступа в подъезды многоквартирного жилого дома (домофон) и модернизированных коллективных антенн **Собственники жилых помещений** возмещают **Управляющей организации** в установленные настоящим договором сроки платежи за обслуживание домофонов и антенн. Размер платежей определяется Решением общего собрания **Собственников помещений** на основании соответствующих договоров с подрядчиками. Плата за услуги по сбору и перечислению указанных в настоящем пункте настоящего договора платежей устанавливается в размере 2 рубля (два рубля) за каждый вид платежа.

6.2. Для расчетов с **Управляющей организацией**, **Собственники нежилых помещений** возмещают эксплуатационные расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Стоимость и условия возмещения эксплуатационных расходов **Собственниками нежилых помещений**, не находят своего отражения в настоящем договоре и регулируются отдельным договором.

6.3. Расчетный период для оплаты услуг, оказанных **Управляющей организацией** по настоящему договору составляет один календарный месяц с 1 по 30 число месяца.

6.4. Срок внесения платежа устанавливается до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом граждане имеют право, вносить плату за содержание и ремонт помещений (общего имущества) многоквартирного дома и за коммунальные ресурсы частями, за прошедший месяц до окончания установленного срока ее внесения или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и коммунальных ресурсов в счет будущих месяцев.

6.5. Несвоевременное внесение платы за услуги содержания и ремонта помещения и коммунальные ресурсы может повлечь за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты задолженности включительно.

Сумма, указанная в счете-квитанции, включает в себя плату за предоставленные **Управляющей организацией** работы и услуги, а также пени, в случае просрочки платежа, и вносится **Собственниками помещений** многоквартирного дома одновременно в кассу **Управляющей организации**, либо через отделения Сберегательного банка РФ, ОАО «Банк Москвы» и ЗАО КБ «Кедр».

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Ответственность **Собственников помещений**:

7.1.1. **Собственники помещений** несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.2. **Собственники помещений** не отвечают по обязательствам **Управляющей организации**, которые возникли не по поручению Собственников.

7.1.3 При выявлении **Управляющей организацией** факта проживания в жилом помещении **Собственника** лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесении за них платы по договору, **Управляющая организация**, после соответствующей проверки, составления акта и

предупреждения собственника, вправе произвести расчет за коммунальные услуги по количеству проживающих.

Под соответствующей проверкой **Стороны** настоящего Договора понимают проверку, осуществленную в помещении **Собственника помещения** представителем **Управляющей организации** совместно с участковым уполномоченным УВД Советского района г. Красноярска, закрепленным за домом № 4 «А» по пр. 60 лет Образования СССР в г. Красноярске с составлением и подписанием указанными лицами акта об установлении факта количества проживающих граждан в жилом помещении.

7.1.4. **Управляющая организация** вправе взыскать с **Собственников помещений** ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

7.1.5. В случае неисполнения **Собственниками помещений** обязанности по проведению текущего, капитального ремонта помещений, которое повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, **Собственники помещений** несут перед **Управляющей организацией** и третьими лицами (другими **Собственниками** и членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

7.1.6. В случае сдачи собственником, жилого помещения в наем третьим лицам, без уведомления об этом **Управляющей организации**, либо в случае любого другого увеличения количества проживающих в жилом помещении, без уведомления об этом **Управляющей организации**, оплата за коммунальные услуги начисляется исходя из количества фактически проживающих в этом жилом помещении граждан по утвержденным органами местного самоуправления тарифам и нормам, на основании акта о фактическом проживании, составленного представителем **Управляющей организации** с участием представителя общественности. В случае начисления платы за коммунальные ресурсы по утвержденным органами местного самоуправления тарифам и нормам на фактическое количество проживающих, такие расчеты будут приниматься за показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов, а перерасчет по фактическому количеству проживающих будет произведен с 1 января текущего года.

7.1.7. **Собственники помещений**, не обеспечившие допуск должностных лиц **Управляющей организации** и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед **Управляющей организацией** и третьими лицами (другими **Собственниками помещений**, членами их семей).

Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине **Собственника помещения**, обеспечивает сам **Собственник**, либо Исполнитель за счет средств **Собственника помещений**.

7.1.8. **Собственники помещений** несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

7.1.9. При отсутствии у **Собственника помещения** паспорта на прибор учета и акта ввода в эксплуатацию прибора учета, при нарушении сохранности пломб на приборах учета, при самовольном демонтаже приборов учета, самовольном искажении показаний приборов учета, при выходе из строя индивидуальных приборов учета, не проведении очередной поверки за показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов принимаются нормы установленные органами местного самоуправления, либо выставленные ресурсоснабжающими организациями. Исходя из таких показаний производятся расчеты за потребленные коммунальные ресурсы.

7.1.10. При отсутствии прибора индивидуального учета потребления любых коммунальных ресурсов, за показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов принимаются нормы установленные органами местного самоуправления, либо выставленные ресурсоснабжающими организациями. Исходя из таких показаний, производятся расчеты за потребленные коммунальные ресурсы по количеству фактически проживающих.

Решением общего собрания **Собственников помещений** может быть принят иной порядок начисления платы для **Собственников помещений**, не имеющих индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов.

7.1.11. При не предоставлении сведений по показаниям приборов учета потребления коммунальных ресурсов в течение 2-х месяцев подряд, за показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов принимаются нормы установленные органами местного самоуправления, либо выставленные ресурсоснабжающими организациями. Исходя из таких показаний, производятся расчеты за потребленные коммунальные ресурсы.

Расчет платы за коммунальные ресурсы по показаниям индивидуальных приборов учета возобновляется после направления собственником в Управляющую компанию заявления (в письменной форме) о применении индивидуальных приборов учета или распределителей для расчета размера платы за коммунальные ресурсы и снятия Управляющей компанией показаний индивидуальных приборов учета или распределителей.

7.1.12. При не соблюдении **Собственниками жилых помещений** правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, установке самодельных предохранительных устройств, загромождении коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, дополнительных дверей, выгораживании в натуре площади общей собственности для личного пользования, не выполнении других требований пожарной безопасности, использовании в помещениях многоквартирного дома электробытовых приборов мощностью, превышающей технологические мощности внутриквартирного оборудования **Собственники помещений** самостоятельно несут ответственность перед лицами, которым был причинен ущерб и оплачивают любые убытки, причиненные вследствие указанных в настоящем пункте действий или бездействий. .

7.1.13. **Собственники помещений**, самостоятельно заменившие участки стояков и оборудования, находящегося на них, горячего и (или) холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, а также произведшие иные действия по модернизации, реконструкции, переустройству инженерных сетей, относящихся к общему имуществу и расположенных в жилом помещении **Собственника**, несут ответственность за качество вновь установленного оборудования и участков стояков, их модернизацию, реконструкцию и переустройство, несут ответственность за состоятельность швов и соединений, выполненных на оборудовании, относящемся к общему имуществу, а также несут ответственность за причиненный их действиями материальный и моральный вред.

7.2. Ответственность Управляющей организации:

7.2.1. **Управляющая организация** несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в силу.

7.2.2 **Управляющая организация** не отвечает за ущерб, который возникает для **Собственников помещений** из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.2.3. **Управляющая организация** не несет ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества, если **Собственники помещений** не профинансировали его содержание и ремонт.

7.2.4. **Управляющая организация** не отвечает по обязательствам **Собственников помещений**, в том числе по обязательным платежам:

- плате за жилое помещение;
- плате за коммунальные услуги.

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

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

7.2.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, **Управляющая организация** несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. **Управляющая организация** освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины **Собственников помещений** или нанимателей жилых помещений многоквартирного дома, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

7.2.7. **Управляющая организация** не несет ответственности за сохранность приборов учета электрической энергии, установленных вне квартир (на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других общедомовых помещениях).

7.3. **Стороны** не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7.4. **Управляющая организация** освобождается от ответственности за нарушение качества исполнения жилищных услуг и передачи коммунальных ресурсов, если докажет, что такие нарушения произошли вследствие передачи некачественных коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями, изменениями в сетях, независимыми от **Управляющей организации**: высота подачи напряжения, изменение давления, в результате противоправных действий третьих лиц, а также вследствие непреодолимой силы.

7.5. **Управляющая организация** освобождается от ответственности за нарушение качества и периодичности выполнения работ, если такие были допущены в связи с обстоятельствами непреодолимой силы, а именно, в связи с явлениями стихийного характера – обильными осадками (выпадением осадков сверх месячной нормы), землетрясением, наводнением, а также неправомерными действиями третьих лиц (хулиганство, вандализм, преднамеренная порча общего имущества), пожарами, войной, гражданскими волнениями, вступлением в силу законов и нормативных актов, делающих невозможным исполнение условий договора.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении **Сторонами** условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между **Сторонами** по спорным вопросам.

8.2. В случае если споры и разногласия **Сторон** не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Контроль за исполнением **Управляющей организацией** настоящего договора управления, в части взятых ею обязательств, осуществляется **Собственниками помещений** в многоквартирном доме путем:

- подписания уполномоченным решением общего собрания **Собственников помещений** в многоквартирном доме лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

Управляющая организация ежедневно и (или) ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг. Уполномоченное **Собственниками помещений** лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает их **Управляющей организации**. Если в указанный срок **Управляющая организация** не получит мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате. Указанные документы далее хранятся в помещении **Управляющей организации** в течение всего срока действия настоящего договора.

участия уполномоченного **Собственниками помещений** в многоквартирном доме лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектных ведомостей по результатам таких осмотров, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов. Уполномоченное **Собственниками помещений** лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты осмотров, дефектные ведомости и перечни работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов и возвращает их **Управляющей организации**. Если в указанный срок **Управляющая организация** не получит мотивированный отказ от подписания перечня работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов, **Управляющая организация** может приступить к выполнению работ и услуг по устранению выявленных дефектов и оплате необходимых работ. Указанные в настоящем пункте Договора документы далее хранятся в помещении **Управляющей организации** в течение всего срока действия настоящего договора.

- участия уполномоченного **Собственниками помещений** в многоквартирном доме лица в актировании фактов не предоставления гражданам жилищно-коммунальных услуг или

предоставления их ненадлежащего качества;

- предоставления **Управляющей организацией** в течение первого полугодия текущего года уполномоченному **Собственниками помещений** лицу отчетности по взятым обязательствам на основании настоящего договора управления за прошедший год.

Отчет должен содержать следующие сведения:

- сумма средств начисленных **Собственникам помещений** в многоквартирном доме и поступивших Управляющей организации в отчетный период;
- сумма средств, накопленных для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- перечень исполненных **Управляющей организацией** в отчетный период обязательств (работ и услуг) в части взятых по настоящему договору обязательств.

8.4. В случае, если уполномоченное **Собственниками помещений** лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

8.5. В случае, если уполномоченное **Собственниками помещений** лицо не избиралось или не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

8.6. Функции и обязанности уполномоченного лица, а именно - контроль исполнения договорных обязательств **Управляющей организацией**, подписание отчетов, актов выполненных работ и оказанных услуг, актов плановых и внеплановых осмотров, а также иных актов, не могут быть переданы уполномоченным лицом или собственником помещения, исполняющим обязанности уполномоченного лица третьим лицам на основании доверенности.

9. ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением (если иное не предусмотрено настоящим договором) составленным в письменной форме.

9.2. Изменения и дополнения настоящего договора вступают в силу с момента подписания соглашения более чем 50 % **Собственников помещений** от общего количества собственников в многоквартирном жилом доме № 4 «А» по пр. 60 лет Образования СССР в г. Красноярске.

9.3. По усмотрению **Сторон** настоящий Договор подлежит изменению в случае принятия нормативных актов, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

9.4. В случае прекращения у **Собственника помещения** права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного **Собственника**, считается расторгнутым, за исключением случаев, если **Собственнику** остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

При этом новый **Собственник помещения** присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

9.5. Договор расторгается по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

9.6. В случае проявления инициативы расторжения настоящего договора со стороны **Собственников помещений**, настоящий договор может быть расторгнут по соглашению **Сторон** только в случае полного расчета **Собственников помещений** по оплате за жилые помещения и коммунальные ресурсы.

9.7. Решение общего собрания **Собственников помещений** об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива в течение календарного года не является основанием для расторжения Договора с **Управляющей организацией**.

9.8. При расторжении настоящего договора управления по любому основанию **Стороны** обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца до момента расторжения настоящего договора.

9.9. В случае прекращения у **Собственника помещения** права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника, считается расторгнутым, за исключением случаев, если Собственнику остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Стороны утвердили следующий порядок уведомления о проведении очередных и внеочередных собраний:

При проведении общего собрания **Собственников помещений** в доме уведомлять **Собственников помещений** о дате проведения общего собрания не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания, а при заочном голосовании – не позднее 10 дней до даты окончания голосования.

Уведомление **Собственников помещений** о проведении Общего собрания осуществляется одним из четырех способов: направление заказного письма, вручение лично каждому собственнику, размещение уведомления на досках объявлений в подъездах, размещение на лифтовых площадках на первых этажах подъездов многоэтажного жилого дома.

Те же условия уведомления распространяются на инициатора проведения внеочередного общего собрания **Собственников помещений**.

10.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его более чем 50 % **Собственников помещений** в многоквартирном доме по адресу г. Красноярск, пр. 60 лет Образования СССР, дом № 4 «А», заключен сроком на пять лет и может быть пролонгирован на тот же срок, если ни одна из сторон не заявит о его расторжении за месяц до окончания срока его действия

10.3. Настоящий договор составлен в 1 экземпляре и хранится в офисе **Управляющей организации. Собственники помещений** вправе получить копию настоящего договора.

10.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Список Собственников жилых и нежилых помещений с общей характеристикой принадлежащих им жилых.

Приложение № 2 – Перечень документов, предоставляемых ООО УК «Континент» по требованию Собственников помещений.

Приложение № 3 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Приложение № 4 – Перечень работ по содержанию многоквартирного дома

Приложение № 5 - Перечень работ, относящихся к текущему ремонту и периодичность их проведения.

Приложение № 6 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования.

Приложение № 7 – Акт установленных нарушений.

Приложение № 8 и № 9 – Форма наряд-заявки.

Приложение № 10 – Порядок организации поквартирного учета потребления холодной, горячей воды и водоотведения и расчетов по индивидуальным приборам учета горячей и холодной воды и водоотведения .

Приложение № 11 – Счет-квитанция.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ООО УК «Континент 1»

ИНН 2465228298, КПП 246501001,

юридический адрес 660077, г.Красноярск, ул. Молокова, 58 - пом. 100,

р/с 40702810513000005146 в Филиале «ТрансКредитБанка» в г. Красноярске,

БИК 040484762, к/с 3010181030000000762

Директор

Шахматова Н.А. _____

