

«Утверждено»
протокол №1 внеочередного общего
собрания собственников многоквартирного
дома, расположенного по адресу: с. Абалаково
Енисейского р-на, ул. Нефтяников, д. 1 корпус а
от 17 февраля 2017 года

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

с. Абалаково

01 апреля 2017 года

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Красноярский край, Енисейский район, с. Абалаково, ул. Нефтяников, д. 1 корпус а, именуемые в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Покров», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице генерального директора Савельева Владислава Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее, распоряжающееся или пользующееся, жилым помещением и (или) являющееся потребителем жилищных, коммунальных и иных работ и услуг. В случае, когда собственников жилого помещения несколько, подразумевается, что при заключении Договора собственники подтверждают свое согласие на кандидатуру уполномоченного собственника, выступление его от их (собственников) имени и заключении Договора.

Управляющая компания – юридическое лицо, уполномоченное собственниками, осуществлять функции управления жилым домом:

почтовый адрес: 662543, г. Лесосибирск, ул. Кирова, дом № 1, кв. 57.

Жилой дом – многоквартирный жилой дом:

почтовый адрес: Красноярский край, Енисейский район, с. Абалаково, ул. Нефтяников, д. 1 корпус а.

Домовладение – Жилой дом, обособленный земельный участок, элементы благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома в границах обособленного земельного участка, выделенного в общую долевую собственность Собственников.

Квартира – жилое помещение, принадлежащее **Собственнику** на праве собственности или в соответствии с договором социального найма муниципального жилого фонда.

Общее имущество – помещения в Жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты в границах обособленного земельного участка, выделенного в общую долевую собственность Собственников. В том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:

- фундамент дома;
- подвальное помещение с вентиляционными окнами;
- цоколь и отмостка;
- чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды;
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок, балконные площадки на лестничных площадках;

- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- система вентиляции помещений дома;
- разводящие и стояковые трубы газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления.

при наличии:

- радио - и телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- пожарные лестницы;

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения **Собственников** жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Доля участия – доля **Собственника** в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании **Собственников** помещений в многоквартирном доме.

Доля участия **Собственника** рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего **Собственнику** помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

ЖУ – жилищные и иные работы и услуги, предоставляемые **Собственнику** Поставщиками ЖУ:

Жилищные и иные работы и услуги	Вывоз твердых бытовых отходов, за исключением строительного и крупногабаритного мусора
	Обеспечение системой коллективного приема телевидения, радиоточкой, домофоном, охраной и др. дополнительные услуги, предусмотренные решениями Собственников Жилого дома
	Работы по содержанию, ремонту, обслуживанию и благоустройству Домовладения, а также по обеспечению санитарного состояния Жилого дома (уборка, содержание Общего имущества; дезинфекция и дератизация и т.д.)
	Работы по ремонту конструктивных элементов Жилого дома (профилактический ремонт, подготовка жилищного фонда к эксплуатации в зимний период, технические осмотры и ремонт конструктивных элементов здания, межэтажных лестничных клеток, лестниц, чердачных помещений, технических подвалов, и др. конструктивных элементов здания)
	Услуги (работы) по электроснабжению, теплоснабжению, ремонту и обслуживанию мест общего пользования, внутридомового инженерного оборудования (профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту водоотводящих устройств, систем водоснабжения (ХВС), водоотведения, отопления, электроснабжения, вентиляции, ОДС и др.),

Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления) – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов **Собственником** (потребителем), принятый и утверждённый органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый

для осуществления расчетов с **Собственником** (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

Потребитель коммунальных услуг (потребитель) – **Собственник** помещения, наниматель, член семьи **Собственника** жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

Оплата ЖУ – обязательные платежи для **Собственника**, вносимые им Поставщикам ЖУ через **Управляющую компанию** за жилищные и иные работы и услуги.

Поставщики ЖУ – юридические лица, оказывающие соответствующие услуги и выполняющие соответствующие работы.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. **Собственник** поручает **Управляющей компании** совершать самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций комплекс юридических и фактических действий (работ/услуг) по обеспечению надлежащего содержания и ремонту Общего имущества Жилого дома, а также по обеспечению **Собственника** (а также членов семьи собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещения) необходимыми ЖУ, и обязуется оплатить в полном объеме расходы по предоставленным услугам и выполненным работам.

2.2. **Управляющая компания** выполняет поручение **Собственника** путем заключения от своего имени и за счет **Собственника** договоров на предоставление ЖУ с Поставщиками ЖУ.

2.3. Технические и эксплуатационные характеристики Домовладения определены техническим паспортом многоквартирного дома, выданным организациями технического учета.

2.4. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом между **Управляющей компанией** и **Собственником**, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

3. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

3.1. Целью договора является обеспечение «**Управляющей компанией**» надлежащего содержания, ремонта и управления Домовладением, его инженерных систем и оборудования, в том числе обеспечение получения **Собственником** ЖУ, а также другие поручения **Собственников**, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Общие обязанности сторон:

4.1.1. Обеспечить содержание Домовладения в соответствии с требованиями *Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Правительства от 03 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»*,).

4.2. Обязанности Управляющей компании:

4.2.1. Обеспечивать содержание Домовладения в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, *Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда* с учетом нормативов его износа в соответствии с перечнем работ и услуг, указанным в Приложении № 3 и фактически полученных средств от **Собственника**. (ст. 154, 156-160 ЖК РФ).

4.2.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций обеспечить предоставление **Собственнику** ЖУ в объеме не ниже норматива потребления ЖУ. За качество услуг, предоставление которых обеспечивает **Управляющая компания**, несут ответственность Поставщики ЖУ, а **Управляющая компания** принимает все необходимые меры по контролю за их качеством в соответствии с действующим законодательством.

4.2.3. Вести хозяйственно-финансовую деятельность от имени **Собственника**, в том числе:

4.2.3.1. Заключать от своего имени и за счёт **Собственника** договоры на предоставление ЖУ и следить за их надлежащим исполнением.

4.2.3.2. Вести за счет **Собственника** расчеты за ЖУ: перечислять фактически полученные от **Собственника** денежные средства в оплату поставленных **Собственнику** ЖУ и ресурсов в соответствии с их количеством и качеством согласно заключенным договорам.

4.2.3.3. Представлять интересы **Собственника** в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией Жилого дома, в том числе по вопросам, связанным с осуществлением контроля за предоставлением ЖУ.

4.2.4. Своевременно информировать **Собственника** об изменении норм потребления, ставок и тарифов на ЖУ, а также об изменениях в порядке расчетов за предоставленные ЖУ.

4.2.6. Вести соответствующую техническую документацию на Домовладение, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции, обеспечивать учет договоров на управление, прочих хозяйственных договоров.

4.2.7. Предоставлять ежемесячно, до 5-го числа месяца, следующего за отчетным, **Собственнику** расчет обязательных платежей, который одновременно является отчетом **Управляющей компании** по настоящему договору об использовании получаемых средств.

4.2.8. Оказывать **Собственнику** на возмездной основе другие дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту Квартиры **Собственника**, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, услуг по государственной регистрации права собственности на Квартиру, по согласованию перепланировки, переоборудования и переустройства Квартиры и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности **Управляющей компании** и действующему законодательству. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачивается **Собственником** дополнительно согласно договорной цене.

4.2.9. Вести регистрационный учет граждан в соответствии с требованиями органов внутренних дел.

4.2.10. Выдавать **Собственнику** необходимые справки, подтверждающие состав семьи **Собственника**, факт проживания Собственника и членов его семьи, размер жилого помещения **Собственника**, размер платежей за ЖУ, факт отсутствия у **Собственника** задолженности по платежам за ЖУ и др.

4.2.11. При наличии индивидуальных приборов учета в Квартире, введенных в установленном порядке по Акту в эксплуатацию, производить расчеты с **Собственником** за водоснабжение/водоотведение и подогрев воды по показаниям индивидуальных приборов учета с момента оформления Акта ввода приборов в эксплуатацию.

Совершать действия по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми и передачу которых **Управляющая компания** осуществляет, всех помещений **Собственников**, которые в нарушение требований не были оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов в установленный срок. При этом все расходы по установке приборов учета используемых энергетических ресурсов оплачиваются **Собственниками** помещений многоквартирного жилого дома в соответствии со ст.3,4,5,6,9,12 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 г.

4.2.12. Производить расчеты с **Собственником** за водоснабжение/водоотведение, подогрев воды и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:

- если Квартира **Собственника** не оборудована индивидуальными приборами учета;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
- при нарушении **Собственником** пломб на индивидуальных приборах учета в Квартире;
- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.

4.2.13. Производить перерасчет оплаты коммунальных услуг в случае длительного отсутствия Собственника по месту постоянного проживания в соответствии с действующим Положением о порядке перерасчета оплаты коммунальных услуг при временном отсутствии граждан по месту постоянного жительства (регистрации), утвержденным в установленном порядке. От оплаты услуг за содержание, техническое обслуживание жилого фонда и отопление при временном отсутствии по месту постоянного жительства Собственник не освобождается.

4.2.14. В случае длительного отсутствия **Собственника**, в Квартире, не оборудованной индивидуальными приборами учета и/или оборудованной индивидуальными приборами, не отвечающими установленным требованиям, на основании письменного заявления **Собственника** о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчета оплаты коммунальных услуг, подтвержденного документами о фактическом месте нахождения **Собственника** в этот период, не взимать оплату за водоснабжение/водоотведение и подогрев воды с момента составления техническим специалистом **Управляющей компании** Акта о закрытии и опечатывании вентилей холодного и горячего водоснабжения в Квартире.

4.2.15. Возобновлять расчеты за водоснабжение/водоотведение и подогрев воды по возвращению **Собственника** в Квартиру с момента составления техническим специалистом **Управляющей компании** Акта о приведении вентилей холодного и горячего водоснабжения в рабочее состояние.

4.2.16. В случае самовольного повреждения или снятия пломб **Собственником**, а также в случае нарушения действующего Положения о порядке перерасчета оплаты коммунальных услуг при временном отсутствии жильцов по месту постоянного жительства (регистрации), утвержденного в установленном порядке органами местного самоуправления, не производить перерасчет.

4.2.17. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

4.2.18. Ежегодно предоставлять **Собственникам** помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, в порядке и в соответствии со сроками, установленными решением общего собрания **Собственников**. Общее собрание собственников помещений по отчету о

4.2.19. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора:

- представить отчет **Собственнику** о выполнении условий настоящего Договора;
- передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей компании, товариществу Собственников жилья, либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если таковой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

4.3. Обязанности Собственника:

4.3.1. Соблюдать требования настоящего Договора, Правила пользования жилыми помещениями (Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, содержания Домовладения (Постановление Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170, *Постановление Правительства от 13 августа 2013 года № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Постановление Правительства от 03 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»*).

4.3.2. Передать **Управляющей компании** функции по управлению Домовладением в частности: полномочия по представлению интересов **Собственника** по заключению от своего имени и за счет **Собственника** договоров на поставку ЖУ и участию в расчетах по заключенным за счет Собственника договорам.

4.3.3. Нести расходы по жилищно-коммунальному обслуживанию Квартиры Собственника и содержанию и текущему ремонту Домовладения соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, а также нести прочие расходы, предусмотренные настоящим Договором и/или решениями общих собраний собственников. Своевременно представлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его Квартирой (ми).

4.3.4. При вводе вновь построенного жилого дома в эксплуатацию оплатить ЖУ за первые месяцы действия настоящего Договора авансовым платежом на основании расчета, предоставленного **Управляющей компанией**.

4.3.5. При просрочке платежей, уплачивать **Управляющей компании** пеню в размере, установленном законодательством, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты, что не освобождает Собственника от уплаты причитающихся платежей.

4.3.6. Оплачивать услуги по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, а также услуги отопление независимо от факта проживания, а другие жилищно-коммунальные услуги оплачивать, исходя из фактического количества проживающих. (при отсутствии индивидуальных приборов учета).

4.3.7. При наличии в Квартире индивидуальных приборов учета осуществлять за счет собственных средств: оформление ввода в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в Квартире, нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

В противном случае расчет за водоснабжение/водоотведение, подогрев воды и отопление производится на основании норм потребления для помещений, необорудованных приборами учета и ставок, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

4.3.8. Ежемесячно в 20-х числах текущего месяца снимать показания квартирных приборов учета и одновременно с оплатой выставленных счетов за ЖУ, представлять в письменной форме **Управляющей компании** информацию о показаниях индивидуальных приборов учета.

4.3.9. Компенсировать **Управляющей компании** расходы, связанные с устранением материального ущерба нанесенного общему имуществу Жилого дома на основании Расчета **Управляющей компании** в срок не менее 20-ти дней с момента предоставления Расчета.

4.3.10. Своевременно представлять **Управляющей компании** информацию о смене **Собственника** и совершении каких-либо сделок с помещением **Собственника**; о количестве проживающих в помещении человек; представлять документы о регистрации по месту жительства, документы, подтверждающие право на льготы документы о начислении субсидий.

4.3.11. **Собственник**, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязуется письменно уведомить **Управляющую компанию** о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

4.3.12. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством.

4.4. Управляющая компания имеет право:

4.4.1. Осуществлять функции заказчика работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома; самостоятельно выполнять эти работы; производить техническое перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя из производственной целесообразности.

4.4.2. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло -, газо-водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов Здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.4.3. В случае неисполнения **Собственником**, в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также обязанностей по оплате ЖУ, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере, установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки включая фактический день оплаты.(ч.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ).

При выявлении **Управляющей компанией** факта проживания в жилом помещении **Собственника** лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, **Управляющая компания** вправе составить акт о проживании не зарегистрированных граждан и произвести доначисление за коммунальные услуги, а также Управляющая компания в праве обратиться в суд с иском о взыскании с **Собственника** помещения реального ущерба.

4.4.4. При наличии у **Собственника** задолженности по оплате за водоснабжение/водоотведение и подогрев воды, более трех месяцев, **Собственник** предоставляет право **Управляющей компании** установить заглушки на подводящих сетях водоснабжения (ХВС и ГВС) и ограничить подачу коммунальных услуг (приём сточных вод) в Квартире **Собственника** в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4.5. Представлять интересы **Собственника** на стороне истца в судах любой юрисдикции по искам, связанным с использованием переданного в управление Домовладения, и по спорам, связанным с оказанием услуг третьими лицами в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях с правом подписи соответствующих документов и осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством.

4.4.6. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у **Собственника**, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.4.7. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

4.4.8. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.

4.4.9. Вносить предложения **Собственнику** о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

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

4.4.11. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых **Собственнику** коммунальных услуг.

4.4.12. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

Если иное не предусмотрено решением общего собрания Собственников, предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе право (возможности) использовать общее имущество Собственников помещений многоквартирного дома, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества и иные цели, устанавливаемые **Собственником**.

4.4.13. Если иное не предусмотрено решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, заключать от своего имени в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме договоры на установку и эксплуатацию оборудования, устанавливать цену договоров,

в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков.

4.4.14. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.4.15. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

4.4.16. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

4.5. Собственник имеет право:

4.5.1. Предъявлять **Управляющей компании** требования по выполнению настоящего Договора.

4.5.2. Требовать от других собственников и пользователей Квартиры совместно нести необходимые расходы по оплате ЖУ.

4.5.3. Получать от **Управляющей компании** официальные справки, предоставление которых входит в обязанности **Управляющей компании**, не позднее 30 рабочих дней со дня запроса.

4.5.4. Осуществлять контроль за выполнением **Управляющей компанией** обязательств по настоящему договору, путем создания инициативной группы из лиц, не имеющих задолженности по оплате ЖУ, избранной на общем собрании собственников Жилого дома. (в соответствии с Жилищным кодексом РФ).

4.5.5. Зарегистрировать по месту жительства в установленном порядке в Квартире своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц. А также поручить вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данной квартиры в случае сдачи его в наем/аренду.

4.5.6. В соответствии с действующим законодательством иметь право на установленные льготы и субсидии по оплате ЖУ. Льготы предоставляются по заявительному характеру, т.е. с момента предъявления удостоверяющих документов на право пользования конкретной льготой.

4.5.7. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. В период действия договора управления многоквартирным домом тариф платы за управление содержание и ремонт помещения для собственников может индексироваться с учётом совокупности показателей уровня инфляции. О новом тарифе платы за управление содержание и ремонт Управляющая организация информирует собственников через средства массовой информации или размещение сообщения в подъезде многоквартирного дома, либо на сайте компании. Дата сообщения является обязательной датой для предъявления платежных документов (квитанций) всем собственникам к последующей оплате ими установленного тарифа платы за управление, содержание и ремонт помещений. Размер расходов на коммунальные ресурсы, произведенных **Управляющей компанией** от своего имени и за счет **Собственника**, и возмещаемых **Собственником**, определяется на основании расчетов составленных исходя из тарифов (Приказ Министерства ЖКХ Красноярского края, Региональной энергетической комиссии Красноярского края, Постановлениями органов местного самоуправления), действующих для данной категории домов.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги Собственниками вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Собственники имеют право осуществлять предварительную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги в счет будущих месяцев.

5.3. Расчетный период для оплаты ЖУ устанавливается в один календарный месяц. Плата за ЖУ, в части отопления квартиры Собственника, вносится равномерно в течение года.

5.4. Установление и изменение тарифов на ЖУ производится на основании решения органа местного самоуправления и/или решения общего собрания собственников жилого дома. Тарифы являются обязательными для Сторон и дополнительного согласования не требуют.

5.5. Неиспользование Квартиры собственниками не является основанием невнесения платы за ЖУ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае несвоевременного и (или) неполного исполнения **Собственником** обязательств, оговоренных в договоре, Собственник в соответствии с п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, а **Управляющая компания** вправе взыскать плату за предоставленные ЖУ и осуществленные расходы в судебном порядке.

6.2. **Собственник** несет ответственность за нарушение Правил пользования Домовладением и условий настоящего Договора, в рамках действующего законодательства РФ. (ст. 293 ГК РФ).

6.3. **Управляющая компания** несет ответственность за не обеспечение возможности оказания ЖУ и осуществления контроля за объемом, режимом и качеством ЖУ и нарушение условий настоящего Договора в рамках действующего законодательства РФ.

6.4. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, которые наступили после подписания настоящего Договора и непосредственно повлияли на его исполнение. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в частности: стихийные бедствия эпидемии, наводнения, принятия органами власти и управления актов нормативного/ненормативного характера, делающих невозможным исполнение или надлежащее исполнение сторонами своих обязательств, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылаясь на их наступление, в срок не более одного месяца, извещает другую сторону. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более трех месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, произошедшими не по вине **Управляющей компании** и организаций, с которыми **Управляющая компания** заключила договоры от своего имени и за счет Собственника, покрываются Собственниками дополнительно на основании письменного Расчета **Управляющей компании** в течение 10 дней с момента предъявления Расчета.

8.2. Правонарушения, не установленные настоящим Договором, регулируются соответствующими статьями ГК РФ, ЖК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативными актами, регулирующими настоящие отношения.

8.3. Полученная экономия, образовавшаяся за счет рационального использования ресурсов и более эффективного управления полученными средствами за период с 01 мая по 31 декабря календарного года, за исключением статьи «накопление средств на капитальный ремонт», является дополнительным вознаграждением **Управляющей компании**, возврату не подлежит и принимается по состоянию на последний календарный день календарного года.

8.4. **Управляющая компания** не несет материальной ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения Администрации района о введении графика ограничений подачи воды или отключения отопления ранее установленного срока.

8.5. **Управляющая компания** не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме, за исключением недоделок, обязанность по устранению которых возложена на **Управляющую компанию** Договором управления с застройщиком. **Управляющая компания** не несет ответственности по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам **Собственнику**, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

8.6. **Управляющая компания** не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам **Собственника**, возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию, а также по искам, связанным с деятельностью **Собственника**.

В случае неисполнения **Собственником** обязательств по оплате ЖУ более 3 месяцев, в результате которого между **Управляющей компанией** и Поставщиками ЖУ образуется задолженность, предоставление ЖУ приостанавливается в отношении должника.

В случае не исполнения двадцатью и более процентами собственников, проживающих по общим стоякам водоснабжения (ХВС и ГВС) обязательств по оплате водоснабжения/водоотведения и подогрева воды, в результате которого между **Управляющей компанией** и Поставщиками ЖУ образуется задолженность, **Управляющая компания** оставляет за собой право ограничивать подачу воды по этим стоякам до момента полного погашения собственниками задолженности.

8.7. При заключении договоров от своего имени и за счет **Собственника** **Управляющая компания** заключает договоры в интересах всех **Собственников** Жилого дома в целом, с которыми заключены договоры. Стороной в договорах заключенных от имени **Управляющей компании** и за счет **Собственников** является **Управляющая компания**, действующая на основании договоров с **Собственниками** в целом.

8.8. Заключение данного Договора предполагает, что между собственниками Квартиры (в случае, если их несколько) на момент заключения Договора достигнута договоренность об определении порядка пользования жилым помещением. **Собственник**, выступающий от имени других собственников, в этом случае, считается уполномоченным **Собственником** перед **Управляющей компанией**. **Управляющая компания** при этом, не вправе реально выделять указанную долю путем начисления платежей на каждого собственника, исходя из его идеальной доли.

8.9. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.

8.10. Согласно п. 2 ст. 160 ГК РФ Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей ("факсимиле") лиц, уполномоченных на заключение Договора, изменений и дополнений к Договору, с

помощью средств механического или иного копирования либо аналога собственноручной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.

8.11. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у **Управляющей компании**, а другой – у **Собственника**.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

9.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 апреля 2017 года.

9.2. Настоящий договор заключен сроком на 5 лет и вступает в силу со дня подписания сторонами. Действие настоящего Договора считается продленным на следующий период, если за месяц до истечения его срока действия ни одна из сторон не уведомит другую об его расторжении.

9.3. В связи со спецификой работы по обслуживанию и управлению Жилым домом расторжение данного договора возможно только в случае соответствующего решения **Управляющей компании**, либо не менее 51% собственников помещений Жилого дома.

В любом случае, расторжение настоящего договора возможно только после документально оформленного соответствующего решения более чем 51% собственников помещений жилого дома и получения письменного согласия другой организации принять на обслуживание данный жилой дом.

9.3.1. Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке по инициативе общего собрания **Собственников** помещений в случаях:

- несоблюдения **Управляющей компанией** своих обязанностей;
- однократного неисполнения или ненадлежащего исполнения **Управляющей компанией** обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязанностей фиксируется актом, составленным любым из **Собственников** в присутствии свидетелей;
- принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за один месяц до даты прекращения настоящего договора.

9.3.2. Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке по инициативе **Управляющей компании**, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые **Управляющая компания** не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за один месяц до даты прекращения настоящего договора.

9.4. Обязательным условием для расторжения настоящего договора является отсутствие и/или погашение существующей задолженности **Собственника** перед **Управляющей компанией** за оказанные ЖУ, предусмотренные настоящим договором.

9.5. После расторжения договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием **Собственников**.

9.6. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования взаимоотношений.

9.7. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. По запросу собственника, подписавшего настоящий договор, **Управляющая компания** безвозмездно обязана выдать этому **Собственнику** надлежащим образом заверенную копию настоящего договора.

10.2. К настоящему договору прилагается:

Приложение № 1 – акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между управляющей компанией ООО УК «Покров» и собственником;

Приложение № 2 – перечень услуг и работ по управлению;

Приложение № 3 – правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями;

Приложение № 4 – тарифы на жилищные услуги;

Приложение № 5 – перечень и периодичность работ и услуг, выполняемых по содержанию общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 6 – список собственников помещений в многоквартирном доме, подписавших на общем собрании договор управления МКД.

Приложение № 7 – состав общедомового имущества, техническое состояние общедомового имущества;

Приложение № 8 - список собственников помещений в многоквартирном доме.

11. СВЕДЕНИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

ООО УК «Покров»

Руководитель: генеральный директор Владислав Владимирович Савельев

Сведения о регистрации: ОГРН 1162468117393 ИНН 2454026532

Место расположения и почтовый адрес: 662543, г. Лесосибирск, ул. Кирова, дом № 1, кв. 57 .

Телефон 8-902-923-51-26, 8-908-017-42-17

Аварийная служба 8-908-016-90-65

Режим работы: - рабочие дни: понедельник-пятница,

- время работы 09.00-17.00, с 13.00-14.00

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Список собственников по адресу:

с. Абалаково, ул. Нефтяников, д. 1 корпус а
(приложение к договору)

Управляющая компания ООО УК «Покров»

662543, Красноярский край, г.Лесосибирск, ул.

Кирова, дом №1 кв.57,

ИНН/КПП 2454026532\245401001

р\с 40702810931000008886 Красноярское отделение

№8646 ПАО Сбербанк Сибирский банк Сбербанка

РФ

ОГРН 1162468117393

БИК 040407627, к\с 30101808000000000627

Тел. 89029235126, 89080174217

Генеральный директор ООО УК «Покров»



В.В.Савельев