**Договор управления многоквартирным домом**

**№ 27 по улице Молокова в городе Красноярске № \_\_\_**

г. Красноярск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2019 г.

Одна сторона - ***собственники помещений*** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: *г. Красноярск, ул. Молокова, 27,* далее - МКД*,* именуемые в дальнейшем Собственники помещенийи, другая сторона - ***Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Континент»***, в лице генерального директора *Доброгорской Ирины Леонидовны*, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, совместно именуемые Стороны, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – МКД), на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2020г. № 1), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Термины и определения**
   1. Для целей настоящего Договора применяются определения и сокращения, указанные ниже. Другие понятия, применяемые в данном Договоре, понимаются в соответствии со значениями, установленными нормативными правовыми актами.

* **ЖК РФ** — Жилищный кодекс Российской Федерации.
* **МКД** — многоквартирный дом.
* **МКД** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию и расположенное по адресу: город Красноярск, ул. Молокова, 27 состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.
* **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав МКД, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора, под Помещением Собственника понимается (квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении), расположенное в многоквартирном доме по ул. Молокова, 27. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на МКД, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
* **Собственник** **помещения** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД.
* **Потребитель** — лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
* **Общее имущество МКД –** помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иное имущество предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД. Описание Общего имуществ МКД приводится в Приложении № 4 к Договору.
* **Управляющая организация** – общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Континент», уполномоченный настоящим договором выполнять функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В отношениях с третьими лицами Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств собственников.
* **Доля Собственника** – доля Собственника помещения в праве общей долевой собственности на Общее имущество МКД, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества МКД и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
* **Общее собрание Собственников помещений —** общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме, высший орган управления МКД.
* **Перечень работ и услуг —** перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемый Управляющей организацией.
* **Содержание общего имущества МКД —** комплекс работ (услуг) по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям общего имущества МКД и техническому надзору за его состоянием.
* **Текущий ремонт общего имущества МКД** — комплекс ремонтных и организационно — технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.
* **Управление многоквартирным домом** – комплекс работ (услуг) по выполнению стандартов, направленных на достижение целей, установленных [статьей 161](consultantplus://offline/ref=5B8E4EE4D36017F140A48048575C9D769A7CF23C2B85F291F6C6625291CB9C00B9BF10FC8138486Ch0p6I) Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.
* **Сторона Договора управления/ сторона настоящего Договора/сторона** — Управляющая организация либо Собственники помещений в МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в данном доме.

**• Коммунальные услуги –** деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества МКД соответствующей инженерной инфраструктуры.

**• Аварийный ремонт Общего имущества МКД –** вненеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества МКД, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

**• Представитель собственников помещений в МКД –** лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений МКД полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

**2. Предмет, цели Договора и общие положения**

2.1.Настоящий Договор является многосторонним Договором смешанного типа. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме. С даты заключения настоящего договора прежний договор управления многоквартирным домом считается прекращенным.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по поручению (заданию) и в интересах Собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а Собственники помещений обязуются оплатить её стоимость, в соответствии с определенной сторонами Договора ценой договора. Услуги, которые обязуется оказывать Управляющая организация согласно настоящему Договору, включают в себя:

а) оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество), в границах эксплуатационной ответственности, в порядке, установленном в разделе 5.1. Договора своим персоналом или с привлечением третьих лиц и организаций;

б) предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 5.2. Договора;

в) осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 5.3 Договора.

2.3. В целях исполнения настоящего Договора Собственники помещений передают Управляющей организации право на управление МКД, предоставляя ей следующие полномочия:

2.3.1. заключение договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, а также иными специализированными организациями от имени Управляющей организации, в интересах Собственников помещений и за их счет;

2.3.2. оплата услуг по заключенным договорам;

2.3.3. осуществление контроля с требованием исполнения договорных обязательств, применение санкций, в случае нарушения вышеуказанными организациями договорных обязательств;

2.3.4. осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.3.5. осуществление начисления, сбора, расщепления и перерасчета установленных обязательных и иных платежей Собственников помещений в МКД с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.3.6. хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;

2.3.7. взыскание задолженности по оплате услуг, предоставляемых Управляющей организацией Собственникам помещений в МКД;

2.3.8. принятие решений по выбору подрядных и иных специализированных организаций для целей исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору;

2.4. Управляющая организация, в соответствии с настоящим Договором, представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления.

2.5. Основные характеристики МКД на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

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

2.7. Состав общего имущества МКД и его техническое состояние указаны в Приложении № 4 к Договору.

2.8. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения МКД в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.9. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 1 к Договору.

2.10. Информация о собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в Приложении № 2 к Договору (Реестр собственников помещений).

Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых собственниках помещений, о смене собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в т.ч. нанимателей и т.д.) осуществляется Управляющей организацией путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

**3. Сроки начала и окончания деятельности**

**по управлению многоквартирным домом по Договору**

3.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п.13.1 Договора.

Условие договора о размере платы за жилое/ нежилое помещение вступает в силу и применяется Сторонами с момента принятия решения общим собранием о размере платы.

Условие договора о размере расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, вступает в силу и применяется Сторонами с момента принятия решения общим собранием о размере таких расходов.

3.2. Договор заключен на срок 5 (пять) лет с даты начала его действия. Начало действия договора устанавливается с момента внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением настоящего договора управления многоквартирным домом.

Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях.

3.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты заключения договора управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

3.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных пунктами раздела 10 Договора.

3.5. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, указанных в п. 5.2.1 Договора, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной её части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

**4. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации, при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом**

4.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

4.2. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 5 к Договору.

4.3. Собственники помещений предоставляют Управляющей организации право осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу иным лицам, в том числе, для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства.

4.4. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно. Привлечение Управляющей организацией специализированных организаций, действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора (далее – Представитель Управляющей организации или Представитель), осуществляется в случаях и в порядке, указанных в Приложении № 1 к Договору.

4.5. Порядок проведения общих собраний собственников помещений в доме устанавливается Приложением № 6 к настоящему Договору.

4.6. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и Советом дома в порядке, установленном в Приложении № 13 к Договору.

4.7.Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения на доске информации в каждом подъезде МКД.

***4.8. Осмотр общего имущества МКД, расположенного внутри помещения Собственника.***

4.8.1. В соответствии с п.13 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, осмотр общего имущества МКД, расположенного внутри жилого или нежилого помещения, принадлежащего Собственнику производится как Собственником, так и ответственными лицами Управляющей организации.

Собственник обязан, по мере необходимости допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое им жилое или нежилое помещение для ликвидации аварий - в любое время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, для осмотра общего имущества МКД, технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общему имуществу МКД, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в следующем порядке:

а) Управляющая организация, 1 раз в год, в соответствии с планом работ, размещает на досках объявлений, расположенных на посадочных площадках лифтов на первых этажах подъездов МКД и на стенде в офисе Управляющей организации объявление о сроках и времени проведения ответственными лицами Управляющей организации осмотров общего имущества МКД, расположенного внутри жилых или нежилых помещений, принадлежащих Собственникам. О размещении такого объявления составляется акт, который подписывается представителем Управляющей организации и любым Собственником помещения в данном доме. Управляющая организация, в течение срока проведения осмотров общего имущества МКД обязуется осуществлять еженедельный контроль за наличием объявлений в каждом подъезде, на информационных досках, установленных на 1-ом этаже на посадочных площадках лифтов.

б) Собственник помещения обязан в течение 7 календарных дней со дня размещения указанного объявления обратиться в Управляющую организацию и сообщить способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющей организации, личное обращение (присутствие) в диспетчерскую службу Управляющей организации), об удобных для Собственника дате (датах) и времени в течение периода проведения осмотров, указанному в объявлении, когда Собственник может обеспечить допуск представителям Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения осмотра общего имущества МКД, расположенного внутри жилого или нежилого помещения Собственника.

Если Собственник не может обеспечить допуск представителя Управляющей организации в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющей организации, на электронный адрес Управляющей организации) Управляющей организации, об иных возможных дате (датах) и времени допуска представителей Управляющей организации для проведения осмотра.

Если жилое или нежилое помещение не используется Собственником или сдается в аренду, т.е. у Собственника отсутствует возможность своевременно ознакомиться с объявлением о проведении осмотров общего имущества МКД, Собственник обязан сообщить в Управляющую организацию, способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющей организации, на электронный адрес Управляющей организации), об удобных для Собственника дате (датах) и времени, когда Собственник может обеспечить допуск представителям Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения осмотра общего имущества МКД, расположенного внутри жилого или нежилого помещения Собственника;

в) Представители Управляющей организации в согласованные с Собственником в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта дату и время обязаны провести осмотр общего имущества МКД, расположенного внутри жилого или нежилого помещения Собственника, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается представителями Управляющей организации и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта или отсутствия Собственника в момент осмотра общего имуществам МКД, об этом делается соответствующая запись в акте и данный акт направляется Собственнику помещения заказным письмом;

г) при невыполнении Собственником обязанности, указанной в подпункте «б» настоящего пункта, либо если Собственник 2 и более раза не допустил представителей Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные с Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом помещении, представителями Управляющей организации составляет акт об отказе в допуске к осмотру оборудования, относящегося к общему имуществу МКД. Акт об отказе в допуске представителей Управляющей организации к осмотру оборудования, относящегося к общему имуществу МКД, расположенного в помещении Собственника, подписывается представителем Управляющей организации и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта, в нем делается соответствующая запись. В акте указываются дата и время прибытия представителей Управляющей организации для проведения осмотра общего имущества МКД, причины отказа Собственника в допуске представителей Управляющей организации к осмотру (если Собственник заявил Управляющей организации о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника, препятствующих представителям Управляющей организации в проведении осмотра. 1 экземпляр акта направляется Собственнику помещения заказным письмом;

д) Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра общего имущества МКД, расположенного внутри жилого или нежилого помещения Собственника, его профилактического осмотра и ремонтных работ, в порядке, установленном п. 4.8.1. настоящего Договора, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий в т.ч. перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

***4.9. Ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме***

4.9.1. Прибор учета должен быть защищен от несанкционированного вмешательства в его работу, в том числе от применения магнитов для искажения показаний приборов учета. В целях установления факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета Управляющая организация, при вводе прибора в эксплуатацию или при проведении очередной проверки состояния прибора учета или проверке достоверности предоставленных Потребителем сведений о показаниях таких приборов учета Потребителя вправе установить специальные антимагнитные пломбы или устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, приводящего к искажению показаний прибора учета, его повреждению или к выходу из строя.

4.9.2. При установке специальных антимагнитных пломб или устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, приводящих к искажению показаний прибора учета, его повреждению или к выходу из строя плата за установку таких пломб или устройств с потребителя не взимается, при этом, потребитель должен быть обязательно уведомлен о последствиях в случае обнаружения факта механического повреждения индикатора или изменения его исходной магнитной структуры или повреждения пломбы-наклейки.

4.9.3. При установке антимагнитных пломб магнитометром может измеряется остаточная намагниченность индивидуальных приборов учета, показания остаточной намагниченности заносятся в акт ввода прибора в эксплуатацию, составляемый по форме, являющейся Приложением № 14 к настоящему договору.

Управляющая организация, при обнаружении факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального прибора учета, повлекшего искажение показаний такого прибора, в том числе путем его намагничивания, производит перерасчет размера платы за соответствующую коммунальную услугу для потребителя исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для холодного и горячего водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты проведения исполнителем коммунальной услуги предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учета.

***4.10. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.***

Порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг в случае несвоевременной и/или неполной их оплаты Собственником (потребителем) устанавливается следующим:

4.10.1.Управляющая организация в письменной форме направляет потребителю коммунальных услуг - должнику предупреждение о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня направления потребителю указанного предупреждения предоставление ему такой коммунальной услуги может быть приостановлено. Предупреждение доводится до сведения потребителя путем направления ему предупреждения под расписку или направления заказного письма почтовым отправлением или на электронный адрес собственника (потребителя) или телеграммой или путем направления ему СМС-сообщения. Согласие получения предупреждения путем СМС-сообщений на мобильный телефон или на электронный адрес подтверждается соответствующим заявлением.

4.10.2. При непогашении задолженности в течение установленного в предупреждении срока, Управляющая организация приостанавливает предоставление коммунальной услуги, за исключением отопления и холодного водоснабжения - с предварительным (не менее чем за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку или направления такого извещения телеграммой или заказным письмом, или на электронный адрес собственника (потребителя) или путем отправки ему СМС-сообщения. Согласие получения предупреждения путем СМС-сообщений на мобильный телефон или на электронный адрес подтверждается соответствующим заявлением.

4.10.3. В случае невыполнения Собственником п.8.3.7.3. настоящего Договора и отсутствия у Управляющей организации сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме Собственник считается извещенным надлежащим образом о планируемом приостановлении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме) или на электронный адрес собственника (потребителя) или путем отправки ему СМС-сообщения. Согласие получения предупреждения путем СМС-сообщений на мобильный телефон или на электронный адрес подтверждается соответствующим заявлением.

4.10.4. В случае, если Собственник подписал соглашение о погашении задолженности и не выполняет его условия, то при просрочке внесения платежа, внесения платежа меньшей суммой, чем сумма, предусмотренная соглашением, а также полного неисполнения условий соглашения, Управляющая организация без предварительного предупреждения имеет право приостановить предоставление коммунальной услуги.

***4.11. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (потребителей)***

4.11.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) помещений (потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) помещений (потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном МКД;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения на доске информации, размещенной на первом этаже в подъезде МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным любым Собственником помещения (потребителем) в данном МКД.

* + 1. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется по истечении 3 (трех) дней с даты отправки (размещения) соответствующего уведомления.
    2. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).
    3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

**5. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом**

**5.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки**

5.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников, приведен в Приложении № 7 к Договору и включает:

I. Перечень обязательных работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД;

II. Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

III. Определение стоимости работ, услуг по Перечню работ, услуг и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на текущий год действия Договора.

Перечень работ, услуг является минимально необходимым для обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг) в первом году действия Договора, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.

5.1.3. Не позднее, чем за месяц до окончания срока действия настоящего Договора, Управляющая организация, составляет аналогичный, приведенному в Приложении №8 Перечень работ, услуг с указанием их стоимости, определяемой с учетом п.6.4. Договора, и информации о размере платы, определяемом с учетом п. 7.1.2. Договора.

5.1.4. Порядок изменения Перечня работ, услуг, а также порядок изменения графика выполнения и оказания работ, услуг устанавливаются в Приложении № 8 к Договору.

5.1.5. Перечень работ, услуг не предусматривает выполнение непредвиденных работ, необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. Работы непредвиденного характера (непредвиденные работы), необходимость выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые до начала каждого года действия Договора Управляющая организация не могла разумно предвидеть. К таким работам могут относиться работы по ликвидации аварийных ситуаций, в том числе, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, не связанные с ненадлежащим содержанием общего имущества, и в других случаях, угрожающих безопасности МКД, как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровью проживающих.

О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет председателя совета МКД в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При наличии возможности, при выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД в пределах запланированных денежных средств.

В случае отсутствия возможности изменения графика оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД в пределах запланированных денежных средств, стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных работ, собственники помещений компенсируют Управляющей организации путем внесения средств на расчетный счет или в кассу Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, в течение года, с момента выполнения указанных выше непредвиденных работ, услуг.

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

5.1.7. Управляющая организация удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ, услуг, актом приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, составляемым за каждый месяц, по установленной законодательством форме, в порядке, установленном в Приложении № 9 к Договору (далее – Акт).

Оказание услуг удостоверяется ежемесячно, с учетом отсутствия или наличия обоснованных претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца, по состоянию на последний день месяца.

**5.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг**

5.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями.

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

5.2.3. В целях учета потребленных коммунальных услуг Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны использовать коллективные и индивидуальные приборы учета коммунальных услуг и производить оплату за потребление коммунальных услуг по показаниям таких приборов, за исключением случаев технической невозможности установки приборов в соответствии с актами, составленными в установленном порядке.

5.2.4. До момента регистрации Собственников помещений по месту жительства и (или) месту пребывания в жилых помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета, начисление платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение установить с момента фактического пользования указанными коммунальными услугами. В случае, если Собственник помещения либо иные лица, используют жилое и (или) нежилое помещение, что подтверждается показаниями любого прибора учета коммунальных услуг, в том числе индивидуального прибора учета электроэнергии, начисление платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение установить с 1-го (первого) числа месяца, в котором зафиксированы такие показания по установленному нормативу потребления коммунальных услуг в зависимости от количества собственников такого помещения или при наличии акта проверки, фактически проживающих граждан. При этом, для выявления факта проживания в жилом помещении Собственника фактического количества проживающих граждан, управляющая организация может провести проверку с составлением акта.

Под соответствующей проверкой Стороны настоящего Договора понимают проверку, осуществленную в помещении Собственника помещения представителем Управляющей организации совместно с членом совета МКД и не менее, чем двумя потребителями, проживающими в многоквартирном доме с составлением и подписанием указанными лицами акта об установлении факта количества проживающих граждан в жилом помещении. Указанная проверка может быть проведена и в отношении жилых помещений, где количество зарегистрированных граждан не совпадает с количеством фактически проживающих, в том числе, и в случае сдачи собственником жилого помещения в наем третьим лицам помещения без уведомления Управляющей организации о фактическом количестве проживающих граждан. В этом случае, оплата за коммунальные услуги начисляется исходя из количества фактически проживающих в этом жилом помещении граждан по акту проверки.

5.2.5. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации и неполучении Управляющей организацией подтверждения от ресурсоснабжающей организации о наличии у собственника нежилого помещения (или пользователя соответствующего помещения) заключенного договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг без учета условий, указанных в п.7.2.5 Договора.

5.2.6. Снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме производится Собственником (потребителем) помещения. Данные показания приборов учета Собственник обязан снять в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передать в Управляющую организацию не позднее 26 числа расчетного месяца. Показания передаются любым удобным для собственников помещений способом, а именно:

* *на сайт www.kontinent24.ru;*
* *в терминалах платежной системы «Платежка»;*
* *по телефону 277-01-38, 217-80-36;*
* *опустив заполненную отрывную часть платежного документа в ящик для сбора показаний на первом этаже Вашего подъезда либо обратиться лично в офис ООО УК «Континент», расположенный по адресу г. Красноярск. ул. Алексеева, д 111.* В случае передачи показаний на бумажном носителе (в том числе, на отрывной части платежного документа) Собственник (наниматель) помещения обязан поставить свою подпись.

Показания, переданные после 26-го числа текущего месяца, к расчету не принимаются.

5.2.7. При непредставлении в установленный настоящим Договором срок, сведений о показаниях приборов учёта или в случае отказа в допуске представителей Управляющей организации к прибору учёта для проверки состояния приборов учёта и достоверности представленных Собственником (потребителем) сведений о его показаниях размер платы определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объёма потребления коммунального ресурса потребителем, определённого по показаниям индивидуального, прибора учёта в порядке, установленном п.59 Правил предоставления коммунальных услуг, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, а по истечении указанного в п.59 Правил предельного количества расчётных периодов – по нормативам потребления, согласно п.60 указанных Правил, без проведения последующего перерасчета.

5.2.8. Показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных вне жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, могут сниматься представителями Управляющей организации, в том числе, могут сниматься с помощью автоматизированной системы учета. Периодичность снятия показаний приборов учета не может быть чаще 1 раза в месяц. Снятие показаний приборов учета производится за период с 23 по 25 число расчетного месяца.

5.2.9. 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, Собственник помещения обязан оплатить коммунальные услуги 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 в соответствии с п. 5.2.4.

5.2.10. Показания общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных услуг, снимаются представителями Управляющей организации ежемесячно, в том числе, могут сниматься с помощью автоматизированной системы учета. Периодичность снятия показаний приборов учета не может быть реже 1 раза в месяц. Снятие показаний приборов учета производится за период с 23 по 25 число расчетного месяца.

**5.3. Порядок осуществления иной деятельности**

5.3.1. Иная деятельность, связанная с достижением целей управления многоквартирным домом, заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

- заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

- выполнение поручений собственников помещений в многоквартирном доме, принятых решением общего собрания собственников, (например, организация работ по устройству видеонаблюдения);

- охрана подъезда;

- охрана коллективных автостоянок;

- заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров с интернет-провайдерами только на основании решения общего собрания с приятием порядка и условий доступа интернет-провайдера путем принятия решения большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

- иные услуги.

5.3.2. Отнесение работ, услуг, не поименованных в п. 5.3.1. Договора, к иным работам, услугам, условия и порядок их выполнения и оказания устанавливаются решением общего собрания собственников с оформлением Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

5.3.3. Для достижения целей управления многоквартирным домом Управляющая организация может оказывать дополнительные платные услуги, согласно Прейскуранту и Положению об оказании платных услуг.

Дополнительные платные услуги выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

**6. Порядок определения цены Договора**

6.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 6.4. и 6.7. Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 6.9. Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора, определяемой в порядке, указанном в п. 6.10. настоящего Договора.

6.2. Помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, в цену Договора включаются средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей, предназначенные для компенсации стоимости расходов Управляющей организации за выполнение непредвиденных работ в соответствии с п. 5.1.5. настоящего Договора.

6.3. В цену договора не включатся целевые средства, получаемые Управляющей организацией от Собственников помещений и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для финансирования работ по текущему ремонту общего имущества, на основании решения общего собрания Собственников помещений.

6.4. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п. 6.5. Договора, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, указанных в ежемесячном Акте выполненных работ, оказанных услуг, составляемым в порядке, установленном законодательством и п. 5.1.7 Договора, с учетом изменения такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.5. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенна сторонами на дату заключения Договора согласно Перечня работ, услуг, и периодичности выполнения работ и оказания услуг приведенном в Приложении № 7 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора начиная с 1 января года, может индексироваться на размер не более прогноза показателей инфляции услуг ЖКХ на текущий год, рассчитываемого ежегодно уполномоченным государственным органом, на момент заключения настоящего Договора - Министерством экономического развития Российской Федерации и указывается в Перечне обязательных работ, услуг, составляемом в порядке, установленном настоящим Договором.

6.6. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказания услуг (экономия подрядчика ст. 710 Гражданского кодекса РФ).

6.7. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных работ, услуг собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных работ, услуг соразмерно его доле в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета 1/12 от общей суммы расходов в течение года, с момента выполнения указанных выше непредвиденных работ. услуг.

6.8. В случае имеющейся возможности изменения Управляющей организацией Перечня обязательных работ, услуг, расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных работ, услуг в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных работ, услуг соразмерно его доле в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника, или до принятия иного решения на общем собрании собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ, услуг в порядке, установленном п.5.1.4 Договора.

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

По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении № 10 к Договору

6.10. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

**7. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения**

**7.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

7.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее – размер платы) устанавливается соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ, услуг на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме, исходя из данных о площади помещения указанных в свидетельстве о праве собственности на недвижимое имущество.

На первый год действия Договора, решением общего собрания Собственников помещений, размер платы установлен в размере 24,75 руб. с кв.м. и указан в Перечне работ, услуг, приведенном в Приложении № 7 к Договору.

7.1.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается ежегодно решением общего собрания Собственников помещений в МКД исходя из указанного в таком решении Перечня работ, услуг и периодичности выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему общего имущества МКД с учетом предложений Управляющей организации.

7.1.3. В случае, если Собственники помещений в МКД не приняли на общем собрании Собственников решение об установлении (изменении) размера платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему общего имущества МКД на очередной год, при отсутствии предложений Управляющей организации, указанный размер платы принимается равным размеру платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему общего имущества МКД в текущем календарном году до момента внесения Управляющей организацией предложений об ее изменении.

7.1.4. В случае необходимости изменения размера платы за содержание и ремонт по инициативе управляющей организации, Управляющая организация, не позднее, чем за 1,5 месяца до окончания календарного года готовит предложения Собственникам помещений МКД по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему общего имущества МКД и выступает инициатором созыва общего собрания Собственников помещений с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

7.1.5. В случае, если общим собранием Собственников помещений решение об утверждении размера платы на новый финансовый год в соответствии с п.7.1.4. Договора не принято, то размер платы Управляющей организацией устанавливается с учетом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией в порядке, установленном п.6.5. Договора и указывается в Перечне обязательных работ, услуг. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

7.1.6. В связи с множественностью лиц в праве общей долевой собственности на общедомовое имущество, а так же с длительностью принятия общим собранием Собственников помещений решения об утверждении предлагаемого экономически обоснованного размера платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему общего имущества МКД на новый финансовый год, Управляющая компания производит начисление платы в размере экономически обоснованного Управляющей организацией размера платы, рассчитанного согласно Перечня работ, услуг и периодичности выполнения работ, оказания услуг по управлению МКД, содержанию и текущему общего имущества МКД, необходимых для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме начиная с 01 января нового финансового (календарного) года.

7.1.7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п.7.1.1., п.7.1.2. и п. 7.1.4. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

7.1.8. Если в каком-то году действия Договора Управляющей организацией были выполнены непредвиденные работы, услуги, не включенные в Перечень обязательных работ, услуг и, в выполнении которых возникла необходимость, в период действия Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия Договора определяется без учета средств собственников на компенсацию таких непредвиденных работ, услуг Управляющей организации.

7.1.9. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

**7.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги**

7.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 5.2.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются Управляющей организацией, потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении № 9 к Договору.

7.2.3. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и условиями настоящего Договора.

7.2.4. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный Договором для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

7.2.5. Стоимость коммунальных услуг, оказываемых Собственникам помещений, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации (Красноярского края)

**7.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги**

7.3.1. Плата за иные работы, услуги, не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества МКД и выполняемыми (оказываемыми) конкретному собственнику, устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

**7.4. Внесение платы по Договору**

7.4.1. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

7.4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.6.7. Договора (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов. В случае, указанном в п.7.4.6 Договора плата за коммунальные услуги может частично вноситься в ресурсоснабжающую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

7.4.3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут органы государственной власти и органы местного самоуправления соответственно или уполномоченные ими лица (п. 3 ст. 153 ЖК РФ).

7.4.4. Наниматели жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищного фонда, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного п. 7.4.6. данного Договора. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (некоммерческого использования), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным для нанимателей соответствующих жилых помещений органом местного самоуправления.

7.4.5. В случае невозможности получения платежей от нанимателей в части оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, а также платы за коммунальные услуги, Собственник помещения, обязан принять все возможные меры по взысканию соответствующей платы, а при невозможности или в случае непринятия мер в течение 3-х месяцев, с момента образовавшейся задолженности, оплатить управляющей компании указанные расходы, связанные с содержанием, обслуживанием и текущим ремонтом МКД.

7.4.6. На основании решения общего собрания собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. Принятие решения общим собранием собственников о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится Управляющей организацией до плательщиков.

7.4.7. Плата по Договору, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам до 15 числа месяца, следующего, за расчетным. Порядок предъявления к оплате плательщикам платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 12 к Договору.

7.4.8. Срок внесения платы по Договору устанавливается ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг (далее – Срок оплаты). С момента истечения Срока оплаты до момента погашения Собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее -Срок просрочки оплаты).

7.4.9. Ежемесячная оплата осуществляется собственниками нежилых помещений в соответствии с выставленным счетом на основании платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг по утвержденному решением общего собрания размеру платы на 1 м2 равномерно в течение всего периода действия размера платы.

Счет-фактура и акт выполненных работ выставляется по фактическому объему выполненных в многоквартирном доме работ и выполненных услуг.

7.4.10. Оплата услуг Управляющей компании производится Собственником на основании выставленных платежных документов путем:

- внесения наличных денег в кассу, расположенную в офисе по адресу: г. Красноярск, ул. Алексеева, 111;

- внесения наличных денег через терминалы платежных систем «Платежка», «Город», в отделениях ООО «Телекомсервис»;

- безналичной оплаты на сайте kontinent24.ru в разделе «Способы оплаты услуг» (Visa, MasterCard);

- безналичной оплаты на сайте платежной системы «Город» pay.kvartplata.ru (Visa, MasterCard, Maestro);

- безналичной оплаты в любом банке России.

7.4.11. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика гражданина взимается комиссионное вознаграждение. Внесение платы в кассу Управляющей организации по адресу г. Красноярск, ул. Алексеева, д. 111 и отделение ООО «Телекомсервис» по адресу г. Красноярск, ул. Солнечный бульвар, д. 66, осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.

7.4.12. Собственник вправе произвести опережающий платеж, который учитывается на его лицевом счете. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа и распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества МКД и другими услугами.

7.4.13. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммнуальных и других услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

7.4.14. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

7.4.15. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей, производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты стоимости работ, услуг на банковский счет или в кассу Управляющей организации.

Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственника и услугам, оказываемым ему обслуживающим персоналом Управляющей организации, производить только на расчетный счет или в кассу Управляющей организации, согласно предоставленным платежным документам. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю ответственность за их качество и возможные негативные последствия несёт Собственник единолично.

7.4.16. За несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору плательщиком производится оплата пеней в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства.

7.4.17. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг), за исключением случаев, указанных в пункте 72 Правил предоставления коммунальных услуг, осуществляется на основании соглашения, заключенного между Собственником и Управляющим на срок не более 6 месяцев, в исключительных случаях, может быть установлен иной срок.

7.4.18. Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные Управляющей организацией услуги оплаты распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества МКД и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.

7.4.19. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части общего имущества МКД, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 5.2.4 Договора.

7.4.20. Обязательства Собственника помещения в МКД перед Управляющей

организацией по оплате жилищно-коммунальных услуг не являются обязательствами, неразрывно связанными с личностью должника, поэтому они не прекращаются его смертью. Согласно п. 1 ст. 1175 ГК РФ наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно (каждый – в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества).

8. Права и обязанности по Договору

**8.1. Управляющая организация обязана:**

8.1.1. Осуществлять в объеме взятых обязательств управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений МКД обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственникам и проживающим вместе с ними лицам. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

8.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.1.3. Информировать Собственников об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах МКД, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

8.1.4. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку в МКД коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

8.1.5. Самостоятельно, либо с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителям.

8.1.6. Производить в установленном законом порядке расчет размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы.

8.1.7. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

8.1.8. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

8.1.9. По требованию потребителей производить сверку платы по Договору. Производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю пеней и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

8.1.10. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

8.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю по месту нахождения его имущества в многоквартирном доме ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа. В случаях если сроки предоставления ответов на жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) прямо не установлены в правовых актах, управляющая организация руководствуется сроками для дачи ответов гражданам, предусмотренными Федеральным законом от 02.05.2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан».

8.1.12. Предоставлять Собственникам посредством размещения в почтовых ящиках соответствующих Помещений, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

8.1.13. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг, потребляемых Собственниками и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

8.1.14. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу [www.kontinent24.ru](http://www.kontinent24.ru) в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

8.1.15. Своевременно уведомлять Собственников о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах МКД.

8.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=114695;fld=134) Российской Федерации.

**8.2. Управляющая организация вправе:**

8.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

8.2.2. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

8.2.3. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору, в том числе внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

8.2.4. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и в соответствии с установленным настоящим Договором порядком и сроками, в том числе:

а) в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги. Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги;

б) при проведении планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу МКД.

8.2.5. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу МКД, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства..

8.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра общего имущества МКД, расположенного внутри жилого или нежилого помещения, принадлежащего Собственнику, технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.2.7. Проводить проверки для выявления факта проживания в жилом помещении Собственника фактического количества проживающих граждан в порядке, установленном настоящим Договора.

8.2.8. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

8.2.9. Осуществлять в соответствии с гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=738AD2AA474B988F7EC26E3F6DBFCE781A228A6928AC8D69D80534F2B432DBBACC84EB9843DF4DB4O8O8M) Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

8.2.10. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества МКД при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества МКД. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

8.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений МКД, несущих конструкций МКД в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу МКД. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов МКД и сроками исполнения предписания.

8.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 8.2.11 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД либо на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.4.11.1. (уведомление) настоящего Договора.

8.2.14. Управляющая компания имеет право размещать информацию о наличии задолженности за жилищно-коммунальные услуги у потребителей коммунальных услуг на досках объявлений, расположенных на первом этаже в подъездах, без указания персональных данных потребителя.

8.2.15. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между планово-договорной стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного сходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации контрольно-надзорными органами за невыполнение мероприятий, выполнение которых выносилось Управляющей организацией для решения на общем собрании, но решение Собственниками о их выполнении были не приняты, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

8.2.16. При возникновении в помещении Собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:

• наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или создает для других Собственников трудности в проживании;

• для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в квартире Собственника;

• нет проживающих в квартире, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника в момент аварии;

Управляющая организация вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии.

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

**8.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:**

8.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

8.3.2. С даты, когда помещение считается принятым Собственником, вносить плату за услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства аварийного ремонта общего имущества МКД с учетом установленной доли Собственника.

8.3.3 Своевременно и полностью вносить плату по Договору, в период с 23-го по 25-е число текущего месяца снимать показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в МКД и в срок, не позднее 26 числа расчетного месяца передавать показания в Управляющую организацию любым удобным для Собственников помещений (потребителей) способом, указанным в п.5.2.6 Договора.

8.3.4. При заключении данного Договора предоставить в 5-ти дневный срок Управляющей организации всю, необходимую для этого документацию: свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение, документы основания собственности (договор купли-продажи, договор дарения, решение суда и др.), договор на занимаемое помещение, акты и договоры на установку персональных систем учета воды и электроэнергии.

8.3.5. Вносить дополнительную плату на производство улучшений или ремонта общего имущества МКД, если предложение о ведении таких работ поддержало большинство собственников помещений в МКД.

8.3.6. Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

а) содержать в чистоте и порядке общее имущество МКД. Бережно относиться к общему имуществу МКД. При обнаружении неисправностей в общем имуществе МКД немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

б) производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

в) не производить перенос перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешения в установленном законом;

г) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

д) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

е) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

ж) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

з) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и (или) для установки отапливаемых полов;

и) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

к) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ или совершения других действий, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу МКД;

л) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

м) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества МКД;

н) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

о) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД.

п) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

р) при проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

с) не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений МКД.

т) сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

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

8.3.7.1. Извещать Управляющую организацию в письменном виде о заключении договоров найма (аренды) помещения, о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением документов), о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах, об измениях в количестве человек, фактически проживающих в жилом помещении Собственника в срок не позднее 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник несвоевременно известил Управляющую компанию, то Собственник производит оплату согласно перерасчету, за весь период с момента начала фактического проживания дополнительных лиц, в том числе и на основании акта, составленного на основании свидетельств соседей и ими подписанного.

8.3.7.2. Извещать Управляющую организацию об изменении площади жилого (нежилого) помещения в срок не позднее 30 дней с момента изменения. Перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в связи с изменением площади производится на основании письменного обращения собственника или другого пользователя и предоставления свидетельства о государственной регистрации права, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, начиная с 1-го числа месяца, в котором представлены вышеуказанные документы.

8.3.7.3. С целью получения уведомлений от Управляющей организации извещать последнюю об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течении 10 дней с момента таких изменений.

8.3.7.4. Извещать Управляющую организацию о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником, об изменениях в способах осуществления контактов с ним в срок 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник своевременно не известил об изменении и, это повлекло за собой дополнительные расходы Управляющей организации, то Собственник обязуется компенсировать эти дополнительные расходы.

8.3.7.5. Собственник обязуется известить Управляющую организацию в течение 30 дней о получении документа, свидетельствующего о государственной регистрации права собственности на помещение или внесении в них изменений и передать в Управляющую организацию копию документа и последующих изменений к нему.

8.3.7.6. Собственник в процессе проживания и обустройства его квартиры обязан обеспечить сохранность общего имущества в МКД, чистоту и порядок в МКД и на придомовой территории, соблюдение законодательства РФ, г. Красноярска и Красноярского края.

8.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации или иных предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в настоящем Договоре.

В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

8.3.9. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

8.3.10. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе.

8.3.11. Содержать принадлежащее Собственнику помещение с соблюдением действующих норм и правил и использовать помещение исключительно по назначению. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 5 к Договору.

8.3.12. Не производить изменения (ремонт) в квартире без согласования с Управляющей организацией и соответствующими разрешительными органами, при этом согласованию подлежат следующие работы и действия:

* перепланировка и переоборудование помещений, изменение их функционального назначения, демонтаж стен и перегородок;
* установка электробытовых приборов и устройств, ведущая к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;
* замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления;
* установка регулирующей и запорной арматуры;
* изменение схем учета поставки коммунальных ресурсов;
* слив теплоносителя из системы и приборов отопления;
* установка переговорных, охранных и запорных устройств в общей части МКД;
* прочие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.

Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с Управляющей организацией привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в квартире, в том числе, передать в Управляющую организацию копии лицензий этих организаций, список работников и их паспортные данные, согласовать ход производственных работ.

Пригласить представителя Управляющей организации для приемки работ по изменению (ремонту) в квартире.

Заказать за свой счет бункер для вывоза крупногабаритного мусора при производстве изменений (ремонта) в квартире.

8.3.13. В случае продажи квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Управляющей организацией, внести все дополнительные платежи, установленные решениями общих собраний собственников помещений МКД, известить нового приобретателя квартиры о необходимости возмещения расходов Управляющей организации и других расходов на содержание и обслуживание общего имущества МКД.

8.3.14. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=114695;fld=134) Российской Федерации.

**8.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:**

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

8.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

8.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества МКД в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

8.4.4. Требовать изменения размера платы за предоставление коммунальных услуг при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

8.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

8.4.6. Осуществлять переустройство и (или) перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

8.4.7. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.4.8. Требовать от работников Управляющей организации или её представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

8.4.9. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

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

8.4.11. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 13 к Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

8.4.12. Вносить предложения по улучшению качества и безопасности проживания в МКД.

8.4.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=114695;fld=134) Российской Федерации.

**9. Ответственность по Договору**

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

9.2. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

9.3. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и (или) изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

9.4. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

9.4.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

9.4.2. Загрязнение общего имущества МКД, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах.

9.4.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения и общего имущества в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

9.4.4. Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

9.5. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

9.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

9.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

9.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу МКД, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

9.9. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «е» пункта 8.3.6 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

9.10. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

**10. Условия изменения и расторжения Договора**

10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, кроме случая, указанного в п.7.4.6. Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

10.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

10.4. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае его неисполнения Управляющей организацией.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п.10.5 Договора.

10.5. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 10.4. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

10.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за три месяца.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД не принято соответствующее решение*;*

3) в случае признания МКД аварийным и подлежащем сносу в установленном законом порядке;

4) по истечении срока действия договора, указанного в п. 3.2. настоящего Договора.

10.7. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п.10.6. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за один месяц до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений.

В течение 10 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления, за исключением п.п. 4) п. 10.6. настоящего Договора.

В случае, если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в МКД возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.8. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

10.9. При одностороннем отказе от исполнения или расторжении договора управления Многоквартирным домом по инициативе Собственников, последние обязаны полностью оплатить Управляющей компании выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества, предоставленные коммунальные услуги.

**11. Порядок разрешения споров**

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

11.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не были разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в мировых судах и судах общей юрисдикции г. Красноярска, а в случае, если собственником помещения является юридическое лицо – в Арбитражном суде Красноярского края.

**12. Обстоятельства непреодолимой силы**

12.1.Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, вандальные действия, т.е., не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

12.2.Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

12.3.Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

**13.Заключительные положения, порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору**

13.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Приложении № 2 к Договору.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, включающую в себя текст самого Договора и приложения к нему, не содержащие персональные данные Собственников помещений. Изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

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

13.3. Местом исполнения договора является г. Красноярск, ул. Пушкина, д.22а.

13.4. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

13.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

13.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

**13.8. К Договору прилагаются:**

Приложение № 1 – Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета.

Приложение № 2 – Реестр собственников помещений.

Приложение № 3 – Характеристика МКД и границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 4 – Состав общего имущества МКД и характеристика его технического состояния.

Приложение № 5 – Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора.

Приложение № 6 – Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 7 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Приложение № 8 - Порядок изменения Перечня работ, услуг.

Приложение № 9 - Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 10 - Акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Приложение № 11 - Информация о тарифах на коммунальные ресурсы и услуги, особенности порядка определения размера платы за коммунальные услуги.

Приложение № 12 - Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору.

Приложение № 13 – Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией.

Приложение № 14 - Акт ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения.

Приложение № 15 – Порядок формирования резервного фонда

Приложение № 16 – Положение о предоставлении дополнительных услуг

Приложение № 17 – Границы земельного участка

**14. Адреса и реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация** | **Собственники** |
| Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Континент»,  ИНН 2465106941 КПП 246501001, ОГРН 1062465079181  Юридический адрес: 660135, г. Красноярск, ул. Алексеева, 111  Почтовый адрес: 660135, г. Красноярск, ул. Алексеева, 111  Тел. (факс) 8 /391/ 277-06-53  р/с 40702810704000000749 в СИБИРСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" Г. НОВОСИБИРСК, к/с 30101810500000000816 БИК 045004816 | Согласно реестру собственников помещений (приложение № 2 к настоящему Договору) |
| **Генеральный директор**  **ООО УК «Континент»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.Л. Доброгорская**  **МП** |  |