

ДОГОВОР №
управления многоквартирным домом

пгт. Зеленогорский

«21» сентября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфортный дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Соколова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, лицензии № 479 от 29.11.2019 года с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: 652449 пгт. Зеленогорский, ул. Центральная, д. 425, Крапивинского округа, Кемеровской области-Кузбасс, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, действующие на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор в соответствии с решением общего собрания собственников (Протокол общего собрания собственников № 1/22 от «21» сентября 2022 г.

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен на основании протокола № 1/22 от «21» сентября 2022 года общего собрания собственников многоквартирного дома по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 425 по ул. Центральная, Крапивинского округа, Кемеровской области - Кузбасса.

1.2 При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации, применимыми к настоящему Договору.

1.3 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: пгт. Зеленогорский, ул. Центральная, д. 425, Крапивинского округа, Кемеровской области -Кузбасса.

2. Предмет и цель Договора

2.1 В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 8.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.2 Характеристика, состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 2 к настоящему Договору) определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества.

Изменения в перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений.

2.4 Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3. Права и обязанности Сторон

В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты включения дома в реестр лицензий субъекта РФ.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, оказывать самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложении № 2 к настоящему Договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Доводить до сведения Собственника помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственника помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на Интернет-сайте (komfort-dom2.ru).

3.1.4. Представлять Собственнику помещений предложения о проведении текущего ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования ремонта, сроков возмещения расходов с представлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов, и расчета размера платы по текущему ремонту для каждого собственника помещения, а также другие предложения, связанные с условиями проведения текущего ремонта.

3.1.5. Регулярно, с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием уполномоченного общим собранием собственников помещений представителя проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

3.1.6. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых собственниками помещения, пользователями помещений, нанимателями жилых помещений и другими лицами.

Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.7. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.8. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.9. Ежегодно в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять собственникам помещений отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год.

Отчет представляется письменно на общем собрании собственников помещений, а также через уполномоченных представителей собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а

также на Интернет-сайте организации.

3.1.10. Вести и хранить документацию, полученную или переданную для нашей организации для управления МКД.

3.1.11. Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.12. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее, чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

3.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий.

Принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской службы 25-898, устранять неисправности и аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Обеспечить доведение до сведения собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно - диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.14. По обращениям собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.15. При принятии собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств собственников помещений.

3.1.16. Осуществлять приемку работ по текущему (капитальному) ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ комиссионно, при участии представителей собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием собственников помещений.

3.1.17. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.18. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в

случае выбора собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников помещений, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.19. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.20. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать показания и заносить в электронный журнал в течение последней недели месяца снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.22. Представлять Собственнику помещений платежные документы, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные ресурсы на СОИ, не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.23. Размещать информацию по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом на досках объявлений, расположенных на всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.24. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.25. В отопительный сезон не чаще одного раза в месяц проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

Доводить до сведения собственников помещений и иных представителей информацию в устной форме об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

3.1.26. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования. В случае, если аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.1.27. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, и прочие услуги.

3.1.28. Нести гарантийные обязательства за все работы, выполненные самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

3.1.29. Нести материальную ответственность при нанесении ущерба Собственнику помещения в результате действий управляющей организации или привлеченных для

выполнения работ третьих лиц.

3.1.30. Не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия собственника помещения - субъекта персональных данных,

3.1.31. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать допуск в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще одного раза в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.4. Взаимодействовать с общим собранием собственников помещений, в том числе:

3.2.4.1. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения в многоквартирном доме) в общих собраниях собственников помещений.

3.2.4.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4.3. Вносить предложения собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.5. По решению общего собрания собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих (-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.7. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

3.2.8. Требовать с Собственника помещения внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленном порядке и установленные сроки, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором - уплаты неустоек.

3.2.9. Принимать меры по взысканию с Собственника помещения платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества.

3.2.10. Требовать от Собственника помещения полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.11. Представлять интересы собственников помещений в государственных

органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников, производственных возможностей организации, в том числе при невозможности исполнения обязательств — перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.12. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием ГЖИ, о чем Управляющая компания обязана проинформировать собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.13. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей и др.) оставлять на расчетном счете Управляющей компании и лицевом счете дома для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление коммунальных и жилищных услуг, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям, связанным с управлением многоквартирного дома.

3.2.14. Передавать личные данные Собственника на основании официального запроса органов прокуратуры, судебных и других инстанций.

3.2.15. В случае невыполнения собственником предусмотренной в п.3.3.12 обязанности, осуществлять начисления Собственнику платы за коммунальные услуги в размере, соответствующем среднемесячному объему потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуальных приборов учета за период не менее 6 месяцев.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором,

3.3.2. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3.3.2.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые

приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.2.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.2.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места.

3.3.2.7. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ.

3.3.2.8. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

3.3.3. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

3.3.3.1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.3.2. При неиспользовании помещения (-ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.

3.3.3.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.3.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.3.3.5. Давать согласие на использование, обработку и передачу своих персональных данных.

3.3.4. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.4.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.3.5. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.6. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за

жилищные и коммунальные услуги представлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом (-ых) помещении(-ях), возникновении, изменении или прекращении права на льготы и др.

3.3.7. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

3.3.8. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.9. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

3.3.11. Выполнять иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.3. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.4.1. Осуществлять контроль, за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества собственников помещений.

3.4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

3.4.4. Получать от Управляющей организации;

а) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов, предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

б) акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

в) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.6. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и

случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

3.4.9. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.10. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.11. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.4.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4. Размер платы, вносимой Собственником помещений по Договору, порядок ее внесения и изменения

4.1 По настоящему Договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

1) плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.3 Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается равным размеру платы, определенной на общем собрании собственников многоквартирного дома.

В соответствии с протоколом общего собрания № 1/22 от 21 сентября 2022 г., стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества с 1 кв. м. помещения утверждена в размере 22,62 ежемесячно. При этом в указанном размере плата содержания и текущего ремонта общего имущества доли составляет 85 % от общего размера платы, услуги управления 15 %.

Размер платы может быть изменен один раз в год на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о принятии нового размера платы. Либо при отсутствии такого решения подлежит индексации в соответствии с придельными индексами потребительских цен в Российской Федерации на жилищно – коммунальные услуги. Информация опубликована на официальном сайте РОССТАТА.

4.4 Плата за капитальный ремонт перечисляется региональному оператору на специальный счет данного многоквартирного дома, либо собственником помещения непосредственно региональному оператору согласно выставленного счета, с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.5 Размер платы на коммунальный ресурс на СОИ начисляется исходя из показаний общедомовых приборов учета по электроэнергии, отоплению и водоснабжению, согласно утвержденных тарифов РЭК.

4.6 Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

4.7 Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в

которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.

4.8 Вслучае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

4.9. Неиспользование помещений Собственником помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

4.10. Плата иных услуг утверждается общим собранием собственников помещений и прописывается отдельной строкой в платежный документ.

4.11. Плата за оказанные услуги и выполненные работы производится Собственником путем перечисления денежной суммы на банковский счет Управляющей организации, либо путем внесения денежной суммы в кассу Управляющей организации по адресу: пгт. Зеленогорский, ул. Центральная, 38.

5. Порядок осуществления контроля, за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1 Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо, через уполномоченных представителей, избранных общим собранием собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

5.2 Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.3. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора Стороны соблюдают следующий порядок:

5.3.1 Вслучае нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.3.2 Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.). Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

5.3.3 Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускается фото - и видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи

членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.3.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй - Собственнику помещения. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.4 Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.5 Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя представление уполномоченным представителям собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

5.6 Контроль и оценка деятельности Управляющей организации уполномоченными лицами, выбранными общим собранием собственников помещений, в порядке подготовки к общему собранию собственников помещений осуществляется по следующим критериям;

а) санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы и т.д.);

б) уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;

в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами, в том числе с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;

г) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения и т.д.);

е) содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);

ж) количество обоснованных жалоб собственников и пользователей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;

з) своевременность представления собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию собственников помещений отчетной информации;

и) иные критерии (указать при наличии).

5.7. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом приложения № 1 к настоящему Договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями собственников помещений,

выбранными общим собранием собственников помещений, в том числе:

- а) при приемке дома в управление Управляющей организацией;
- б) на конец очередного года действия настоящего Договора;
- в) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из Сторон.

6. Разрешение споров и ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника и пользователей помещений вследствие предоставления услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, не предоставления услуг, невыполнения работ, предусмотренных настоящим Договором.

6.3. В случае не предоставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения, либо не надлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственник помещения вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, не предоставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.

6.5. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещения обязан уплатить Управляющей организации пеню в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно,

6.6. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров. В случае не достижения согласия споры разрешаются в судебном порядке.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мены, дарения, пожизненной ренты и пр.) посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;

б) в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;

в) на основании решения общего собрания собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, в том числе:

в случае систематических нарушений Управляющей организацией сроков и порядка предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору;

в случае не предоставления Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора за предыдущий год;

в случае причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме вследствие действий или бездействия Управляющей организации;

г) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в 10-дневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет или зачесть их как авансовый платеж за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.5 Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

8. Срок действия Договора

8.1 Срок действия договора составляет 1 год. Настоящий договор вступает в силу с момента включения его в лицензию на право управления.

8.2 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, с обязательным представлением отчета Управляющей организацией о финансово-хозяйственной деятельности.

9. Прочие условия

9.1 Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома»;

Приложение № 3 «Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом»;

Приложение № 4 «Общая информация об Управляющей компании»;

10. Адрес и реквизиты сторон.

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «Комфортный дом»

652449. пгт. Зеленогорский, ул. Центральная, 38;

Генеральный директор - Соколов Андрей Владимирович;

Эл. почта (ген. директор, юрист – stozel@mail.ru)

ИНН/КПП 4212041408/421201 001

ОГРН 1194205019800

Кемеровское отделение № 8615

ПАО «Сбербанк России»

Р/с № 40702810526 00000 1443

БИК 043207612

Корр/счет 30101810200000000612

Телефон аварийно-диспетчерской службы – 8 (384-46) 25-8-98;



А.В. Соколов

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
пгт. Зеленогорский, ул. Центральная, дом № 425**

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, включает конструктивные элементы здания, внутридомовые инженерные системы, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, в том числе:

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Характеристика состояния
1.	Фундамент технические подвалы цоколь	удовлетворительно
2	-Несущие и ограждающие, -ненесущие конструкции дома, -внешние стены, -перекрытия и перегородки, -отделяющие помещения различных собственников	удовлетворительно
3.	Крыша, включающая кровлю.	удовлетворительно
4.	Наружные водосточные трубы и водоотводящие устройства	
5.	Помещения общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, коридоры, межэтажные лестничные площадки, крыльца; подъездные козырьки.	удовлетворительно
6.	Система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки	удовлетворительно
7.	Отмостка здания	удовлетворительно
8.	Разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации; задвижки, вентили, краны на системах, коллективные приборы учета	удовлетворительно
9.	Вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования	удовлетворительно
10.	Земельный участок, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы, почтовые ящики, указатели наименования улиц и подъездные таблички; урны.	удовлетворительно

Год постройки -1987

Этажность - 5

Количество подъездов - 2

Количество квартир - 93

Общая площадь жилого дома – 4946,4 м²

Общая площадь жилых помещений –3666,9 м²

Общая площадь общего имущества – 1279,5 м²

**Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в
многоквартирном доме
пгт. Зеленогорский, ул. Центральная, дом № 425**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в
Многоквартирном доме включает в себя (с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома):

1. Руководство многоквартирным домом,
2. Содержание инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
3. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:
 - приборов учета электрической энергии,
 - приборов учета тепловой энергии,
 - приборов учета горячей воды,
 - приборов учета холодной воды,
4. Очистка крыши от снега и наледи.
5. Уборка и санитарное содержание, в т.ч.:
 - земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома,
 - помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - дератизация многоквартирного дома.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, находящемуся по адресу:

пгт. Зеленогорский, ул. Центральная, дом № 425

Перечень (услуг), работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	В течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	В порядке, определяемом Управляющей компанией
3. Заключение договоров со специализированной организацией о техническом обслуживании.	В порядке, установленном договором управления
5. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.	В срок, установленный в договоре
6. Начисление и сбор платы за содержание общего имущества, обслуживание домофонов, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов.	Ежемесячно
7. Осуществление контроля качества коммунальных услуг.	В порядке, определяемом Управляющей компанией
8. Прием граждан по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	Еженедельно по графику приема, определяемого Управляющей компанией
9. Информирование собственников о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядке внесения платежей и других условиях, связанных с управлением дома.	В порядке, установленном договором управления
10. Выдача гражданам выписки из лицевого счета и других справок, связанных с использованием жилыми помещениями.	В день обращения по графику приема граждан
11. Принятие и рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредставлении или некачественном предоставлении услуг	В течение 10-ти рабочих дней с момента получения
12. Организация выполнения дополнительных услуг, работ, по заявкам собственников помещений	В порядке, установленном Управляющей компанией
13. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	В сроки, установленные договором управления
14. Оказание других услуг в части управления жилым домом, не противоречащим законодательству.	При необходимости

Общая информация об управляющей компании

Фирменное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфортный дом» (сокращенное наименование ООО УК «Комфортный дом»)
Фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации.	Генеральный директор Соколов Андрей Владимирович Квалификационный аттестат № 1142
Реквизиты свидетельства о государственной регистрации	ОГРН 1194205019800 от 04 ноября 2019г. ГРН 2194205842334 ИНН 4212041408; КПП 421201001; Орган регистрации - Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по Кемеровской области
Банковские реквизиты	Р/С № 40702810526000001443 БИК 043207612 КОРР/СЧЕТ 30101810200000000612; ИНН 4212041408; КПП 421201001; ОГРН 1194205019800 БАНК- ПАО «Сбербанк России»;
Почтовый адрес, адрес фактического местонахождения	652449, Кемеровская область - Кузбасс, Крапивинский район, пгт. Зеленогорский, Центральная, 38. Тел .8 (384-46) 25-8-98
Режим работы организации, в том числе часы личного приема граждан	Специалисты; Будние дни: с 08-00 до 17-00 Часы приема директора по личным вопросам: Каждый четверг с 15-00 до 17-00



А.В. Соколов