

**Договор управления, оказания услуг и выполнения работ № 4
по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме № 40а, улица 50 лет ВЛКСМ, г. Ставрополь.**

г. Ставрополь

«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кристалл», в лице генерального директора Рабаева Анатолия Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация»

и собственники помещений 9-этажного многоквартирного дома № 40а, по улице 50 лет ВЛКСМ в городе Ставрополе, общей площадью в соответствии с данными технического паспорта, указанные в реестре собственников помещений (Приложение № 2), именуемые в дальнейшем «Собственники», в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения собственников многоквартирного дома от «___» _____ 2021 г. (протокол собрания № 1 от «___» _____ 2021 г.).

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора

за плату обязуется: осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество многоквартирного дома или общее имущество);

предоставлять коммунальные услуги в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг, а именно: закупать коммунальные услуги у ресурсоснабжающих организаций, производить начисление размера платы за коммунальные услуги, а также взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями по вопросам установления границ эксплуатационной ответственности ресурсоснабжающих организаций, по вопросам предоставления ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, по передаче и согласованию с ресурсоснабжающими организациями показаний коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, по вопросам контроля объемов и качества предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме (далее - услуги по управлению многоквартирным домом), в порядке, установленном в разделе 4 Договора.

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

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 4 к Договору.

1.5. Выполнение работ, оказание услуг осуществляется по Договору в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, а также с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

1.6. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

**2. Сроки начала и окончания деятельности
по управлению многоквартирным домом по Договору**

2.1. Договор считается заключенным с момента подписания его более 50% собственниками помещений МКД. 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. 11.1 Договора.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

2.3. Договор заключен на срок 5 (пять) лет с даты начала исполнения Управляющей организацией Договора.

2.4. С даты заключения Договора, определяемой в соответствии с пунктом 2.1. Договора, положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений, в том числе не подписавшими Договор.

2.4. Управляющая организация прекращает исполнение Договора с даты окончания срока действия Договора или с даты его расторжения в порядке и в случаях, предусмотренных пунктами 9.2, 9.3, 9.4. 9.5 Договора. Если за 30 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении, Договор считается пролонгированным на новый срок, указанный в п. 2.3 Договора. Количество сроков пролонгации не ограничено.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при исполнении Договора

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при исполнении Договора обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления многоквартирным домом);

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы);

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ);

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

- Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового газового оборудования, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013г. № 410 (далее – Правила пользования газом);

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 июля 2014 года № 411/пр. «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»;

- нормативными правовыми актами Ставропольского края, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом.

3.2. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, приведена в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме указывается Управляющей организацией на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений, составляемом по форме, приведенной в Приложении № 2 к Договору. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о Собственниках осуществляется Управляющей организацией в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом путем ведения аналогичного реестра.

3.4. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям указаны в Приложении № 5 к Договору.

3.5. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц. Порядок взаимодействия с уполномоченными лицами приводится в Приложении № 6 к Договору.

3.6. Требования к собственникам помещений и к потребителям по обеспечению соблюдения и соблюдению правил пользования помещениями в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 7 к Договору.

3.7. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 8 к Договору и доводятся до сведения Собственников.

3.8. Управляющая организация вправе самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнения обязательств по настоящему Договору иным специализированным организациям, подрядным организациям, индивидуальным предпринимателям.

3.9. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе созывать и проводить годовые и (или) внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников). Управляющая организация не вправе отказать по обращению собственников в созыве внеочередного общего собрания собственников с компенсацией ей соответствующих расходов за счет собственников – инициаторов таких собраний.

3.10. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе предоставлять собственникам помещений многоквартирного дома объем дополнительных работ по текущему и капитальному ремонту в порядке предусмотренном пунктом 4.1.5.

3.11. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 14 к Договору.

4. Порядок выполнения работ и оказания услуг по Договору, порядок их приемки

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

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг (далее – Перечень работ, услуг), включая периодичность и сроки (график) их выполнения, составлен в соответствии с требованиями, указанными в р. III Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом и приведен в Приложении № 9 к Договору.

4.1.2. Перечень работ, услуг содержит работы, услуги, включенные в Минимальный перечень работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы, услуги) и содержит:

а) Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

б) Перечень работ по текущему ремонту общего имущества;

в) Непредвидимые работы.

Осуществление (выполнение) работ и услуг, связанных с содержанием, техническим обслуживанием, текущим ремонтом общего имущества не указанных в Приложении № 9 к Договору производится собственниками самостоятельно своими силами и за свой счет.

Остатки средств, полученных Управляющей организацией от собственников по строке «непредвиденные работы» и не израсходованные на конец финансового года направляются на мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности многоквартирного дома.

4.1.3. Управляющая организация вправе выполнять непредвиденные неотложные работы, а также дополнительные работы по текущему и (или) капитальному ремонту.

4.1.4. Случаи отнесения работ к непредвиденным неотложным работам, устанавливаются в Приложении № 11 к Договору.

4.1.5. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения дополнительных работ по текущему и (или) капитальному ремонту, при этом такие работы по текущему ремонту не включены в Приложение № 9 к настоящему Договору, а на выполнение таких работ по капитальному ремонту не будет заключен договор с Управляющей организацией, указанный в п. 4.2.1. Договора, Управляющая

организация инициирует внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирного дома с повесткой, включающей вопрос о проведении данных работ, их финансировании и сроках проведения.

В случае принятия решения собственниками помещений о выполнении дополнительных работ по текущему и (или) капитальному ремонту Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а собственники - их оплатить в порядке, указанном в 6.1.5. Договора, кроме случая принятия собственниками решения о ином порядке оплаты таких работ или изменении Перечня работ, услуг в порядке, установленном в Приложении № 11 к Договору.

4.1.6. Порядок признания работ, услуг выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг и порядок подписания актов о приемке оказанных услуг, выполненных работ, указаны в Приложении № 12 к Договору.

4.1.7. Акт о приемке оказанных услуг, выполненных работ составляется Управляющей организацией в порядке установленном в Приложении №12 к настоящему Договору.

Односторонний акт, подписанный Управляющей организацией, хранится у Управляющей организации.

Экземпляр двухстороннего акта передается уполномоченному лицу, подписавшему акт.

Управляющая организация предоставляет собственникам помещений - индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам выписки из указанных актов о стоимости выполненных работ и оказанных услуг, определяемой в доле, приходящейся на соответствующего собственника, если иной порядок оформления таких актов не будет согласован с собственником.

4.2. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

4.2.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – работы по капитальному ремонту) выполняются региональным оператором или Управляющей организацией по отдельному договору, заключаемому с собственниками помещений. В период после начала реализации региональной программы капитального ремонта, принятой в порядке, установленном в ст.168 ЖК РФ, такой договор заключается собственниками с региональным оператором в соответствии с ч.1 ст.181 ЖК РФ и (или) с Управляющей организацией - относительно видов и объемов работ, определяемых в зависимости от принятия собственниками помещений решения о способе формирования фонда капитального ремонта (ФКР):

а) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете)

б) при формировании ФКР на счете регионального оператора:

– по видам и объемам работ, включенным в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о их досрочном выполнении и о внесении соответствующей платы Управляющей организации, в т.ч. с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору;

– по видам и объемам работ, не включенным в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении соответствующей платы Управляющей организации, если иной порядок оплаты таких работ не будет установлен законом субъекта РФ.

Необходимость проведения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация незамедлительно уведомляет уполномоченное лицо и собственников помещений. В указанном случае собственники помещений обязаны заключить с Управляющей организацией указанный в настоящем пункте договор не позднее 2-х месяцев после выполнения Управляющей организацией таких работ в т.ч. с условием последующей их оплаты.

4.2.2. Управляющая организация представляет собственникам помещений предложения о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимости, сроках начала их выполнения, о порядке и об источниках их финансирования, в т.ч. о размерах сверхминимального взноса на капитальный ремонт, а также другие предложения, связанные с проведением работ по капитальному ремонту, кроме случаев, когда такие предложения собственникам представляет региональный оператор.

По видам работ, включенным в региональную программу капитального ремонта, такие предложения представляются в срок не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Предложения о капитальном ремонте по видам и объемам работ, не включенным в региональную программу капитального ремонта или включенным в такую программу и выполнение которых предложено

Управляющей организацией в более ранние сроки, чем установлены в региональной программе капитального ремонта, предоставляются собственникам Управляющей организацией по результатам очередных осмотров технического состояния общего имущества.

4.2.3. При формировании собственниками помещений фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и проведении работ по капитальному ремонту региональным оператором с учетом решения общего собрания собственников, Управляющая организация участвует в приемке таких работ, услуг, в т.ч. путем подписания от имени собственников акта о приемке оказанных услуг, выполненных работ. В указанном случае полномочия Управляющей организации действовать от имени собственников оформляются выпиской из протокола общего собрания собственников о наделении Управляющей организации такими полномочиями.

4.2.4. При представлении собственникам предложений об источниках финансирования работ по капитальному ремонту Управляющая организация предварительно согласовывает с уполномоченным лицом необходимость внесения и размер сверхминимального взноса на капитальный ремонт (или размера соответствующей платы при формировании ФКР на счете регионального оператора), сроки внесения такого взноса (такой платы), возможность или необходимость заключения кредитного договора на финансирование работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу при формировании ФКР на специальном счете регионального оператора, а также об условиях такого кредитного договора.

4.2.5. Собственники принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей организации, регионального оператора или собственной инициативе в любое время.

4.2.6. Порядок приемки работ по капитальному ремонту в случае его выполнения по договору, указанному в п.4.2.1 Договора, осуществляется в порядке, установленном в таком договоре, а в случае, указанном в п.4.1.5 Договора – в порядке, указанном в п.4.1.6 и п.4.1.7 Договора.

5. Порядок определения цены Договора, стоимости работ, услуг и порядок оплаты работ, услуг

5.1. Цена Договора определяется ежемесячно исходя из стоимости выполненных работ, оказанных услуг.

5.2. В цену Договора не включаются:

а) целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и пользователей помещений вне составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные на выполнение дополнительных работ по текущему и (или) капитальному (далее также – целевые средства);

б) взносы на капитальный ремонт и плата за капитальный ремонт элементов общего имущества в многоквартирном доме, порядок определения и срок действия которых указаны в п. 6.1.7 Договора, и которые взимаются с собственников для финансирования работ по капитальному ремонту во исполнение региональной программы капитального ремонта и решений собственников;

в) стоимость коммунальных услуг определенной в порядке, предусмотренном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

5.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа включенных в Перечень работ, услуг, определяется Управляющей организацией ежемесячно:

а) исходя из стоимости работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п. 5.4 Договора, с учетом её изменения при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, производимому в порядке, установленном в Приложении № 12 к Договору;

б) исходя из стоимости выполненных Управляющей организацией непредвиденных работ, определяемой из суммы понесенных ею расходов на выполнение таких работ с учетом уплачиваемых Управляющей организацией налогов, в соответствии с применяемой ею системой налогообложения;

5.4. Стоимость работ и услуг, включенных в Перечень работ, услуг, приведенных в Приложении № 9 к Договору определяется на дату заключения Договора.

5.5. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа включенных в Перечень работ, услуг, не уменьшается в связи с экономией Управляющей организации, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, оказания таких услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между договорной стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и суммой фактических затрат на выполнение таких работ, оказание таких услуг.

5.6. Оплата Управляющей организации выполненных работ, оказанных услуг по Договору осуществляется собственниками и иными пользователями помещений, поименованными в ч. 2 ст.153 ЖК

РФ (далее – лица, обязанные вносить плату по Договору), в зависимости от видов выполненных работ, оказанных услуг и условий их выполнения, оказания, за счет следующих средств:

а) работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества – за счет платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД в части, соразмерной стоимости выполненных таких работ, оказанных таких услуг, определяемой в порядке, установленном в пп. «а» п.5.3 Договора;

б) работ, включенных в Перечень работ по текущему ремонту – за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения в части, предназначенной на формирование резерва на текущий ремонт, сформированного на дату приёмки выполненных работ, согласно Приложению № 10 к настоящему Договору;

в) дополнительных работ по текущему и (или) капитальному ремонту в случае, указанном в п.4.1.5 Договора, - за счёт платы, указанной в п.6.1.5. Договора, вносимой собственниками помещений;

г) коммунальных услуг – за счет платы определенной и вносимой в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

6. Порядок определения размера платы по Договору, взносов (платы) на капитальный ремонт и порядок их внесения

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД и взносов (платы) на капитальный ремонт

6.1.1 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД устанавливается собственниками жилых и нежилых помещений в каждом году действия Договора соразмерно договорной стоимости работ, услуг, предусмотренных в Приложении № 9 в расчете на 1 кв. м общей площади жилых, нежилых помещений собственников в месяц.

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД указан в Приложении № 9 к настоящему Договору.

6.1.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера, указанного в п. 6.1.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы и порядком, установленным в Приложении № 12 к Договору.

6.1.5. Плата за выполненные Управляющей организацией работы в случаях, указанных в п. 4.1.5. Договора, п. 4 Приложения № 11 к Договору устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости таких работ, услуг, определяемой в порядке, указанном в пп. «б» п. 5.3. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество (п. 6.1.3 Договора). Указанная плата не включается в плату за содержание и ремонт жилого, нежилого помещения, определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия в установленном Договором порядке таких работ, и указывается отдельной строкой в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

6.1.6. Плата за пользование общим имуществом, поступающая в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, направляется на пополнение резерва на текущий ремонт и благоустройство придомовой территории, энергосберегающие мероприятия.

6.1.7. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Взнос на капитальный ремонт в размере сверх минимального или плата за капитальный ремонт элементов общего имущества при формировании ФКР на счете регионального оператора (если решение о таком порядке оплаты работ по капитальному ремонту, не включенных в региональную программу, примут собственники помещений), а также срок их внесения устанавливаются решением общего собрания собственников по предложениям Управляющей организации и указываются в договоре, указанном в п.4.2.1 Договора.

6.2. Внесение платы по Договору и взносов (платы) на капитальный ремонт

6.2.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, плата за иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.6.1.5 Договора (далее - плата по Договору) вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

6.2.2. Срок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

Плата, указанная в п.6.1.5 Договора, вносится не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия в установленном Договором порядке таких работ.

6.2.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору, до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 13 к Договору.

6.2.4. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.2.5. Пени за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору оплачиваются в Управляющую организацию по выставяемому платежному документу.

6.2.6. При внесении платы по Договору физическим лицом в Управляющую организацию через её платежного агента с плательщика взимается вознаграждение в размере, доведенном до сведения плательщика в месте приема платежа.

При внесении платы по Договору в банки или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения доводится до сведения лиц, вносящих плату по Договору, организацией, принимающей платежи.

6.2.7. Плата по Договору собственниками нежилых помещений вносится либо на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке, либо в кассу Управляющей организации с условием соблюдения требований о предельном размере расчетов наличными деньгами между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем.

6.2.8. При формировании ФКР на специальном счете регионального оператора взносы на капитальный ремонт в размере минимального и сверхминимального вносятся на специальный счет регионального оператора по платежным документам, оформляемым платежным агентом.

6.3. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.3.1 Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений, в т.ч. путем выполнения требований Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, включая Стандарты управления многоквартирным домом, Правил содержания общего имущества, Минимального перечня работ, услуг, Правил предоставления коммунальных услуг, Правил пользования газом, нормативных правовых актов Ставропольского края.

7.1.2. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома собственными силами и с привлечением подрядных организаций с соблюдением требований, установленных разделом IV Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в т.ч. обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, собственников и пользователей помещений. Информация о телефонах аварийно-диспетчерской службы приведена в Приложении № 1 к Договору.

Обеспечить уведомление собственников и иных потребителей об аварийно-диспетчерском обслуживании специализированными организациями, о необходимости собственников и иных потребителей заключить со специализированной организацией договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования.

7.1.3. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

7.1.4. По требованию собственников, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в течение 5 рабочих дней со дня обращения собственника справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления собственникам (потребителям) мер социальной поддержки.

7.1.5. По требованию собственников производить сверку платы по Договору, внесения взносов на

капитальный ремонт и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы по Договору и взносов на капитальный ремонт, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 5 к Договору.

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

7.1.7. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, направлять собственнику ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

7.1.8. Обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг собственникам в многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.1.9. Участвовать в составлении акта проверки качества коммунальных услуг в порядке и в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Требовать внесения платы по Договору, взносов на капитальный ремонт своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, при условии наличия специального счета в Управляющей организации.

7.2.3. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору, взносов на капитальный ремонт требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

7.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и (или) устранения аварийных ситуаций.

7.2.5. Требовать от собственника помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, 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.

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

7.3. Собственники помещений обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору, взносы на капитальный ремонт.

7.3.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее (используемое) собственником помещение в случаях и в порядке, указанных в п.7.2.4 Договора.

7.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, 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.

7.3.4. 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 в помещении проживающих потребителей.

7.3.5. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 7 к Договору.

7.3.6. Исполнять требования Правил предоставления коммунальных услуг.

7.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.4. Собственники помещений имеют право:

7.4.1. Требовать от Управляющей организации уменьшения платы за содержание и ремонт жилого

помещения, взносов на капитальный ремонт в случае предоставления собственнику (потребителю) мер социальной поддержки (льгот) к такой плате после представления документов, подтверждающих право собственников (потребителей) на соответствующие меры социальной поддержки.

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

7.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, взносов на капитальный ремонт, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней.

7.4.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

7.4.5. Требовать в порядке, установленном в Приложении № 12 к Договору, изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, – требовать возмещения Управляющей организацией убытков, связанных с не проведением ресурсоснабжающей организацией уменьшения платы за коммунальные услуги при их предоставлении с нарушением качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по причине необеспечения Управляющей организацией надлежащего содержания внутридомовых инженерных систем для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

7.4.6. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них 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).

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

7.4.8. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 14 к Договору.

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

8. Ответственность по Договору

8.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений

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

8.2. Ответственность Управляющей организации

8.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками за действия своих Представителей.

8.2.2. При некачественном оказании услуг, выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества, Управляющая организация по требованию собственника уплачивает ему неустойку в размере, указанном в Законе Российской Федерации «О защите прав потребителей», если иной размер не будет установлен жилищным законодательством, перечислив ее на счет, указанный собственником или, по его желанию, производит зачет в счет будущих платежей с указанием суммы такого зачета в предоставляемом платежном документе, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

8.3. Ответственность собственников помещений

8.3.1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке установленном пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие взносы на капитальный ремонт в ФКР, формируемый на специальном счете, открытым региональным оператором, обязаны уплатить пени для их зачисления на такой специальный счет, в размере и порядке установленном пунктом 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.3.2. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб

нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения 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.

9.2. 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.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- 1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией;
- 2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

3) по истечении каждого последующего года со дня заключения Договора, с сохранением за собственниками обязанности оплатить Управляющей организации фактически понесённых расходов, в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе или об изменении способа управления многоквартирным домом.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п. 9.4 Договора.

9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 45 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.

9.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, когда неполное внесение 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. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 3 (три) календарных месяца превышает 30% (тридцать процентов) определенной в соответствии с Договором цены Договора за один месяц.

9.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном в п. 9.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация повторно уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

9.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации до полного погашения задолженности, а также исполнительных листов, судебных приказов.

10. Порядок разрешения споров

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

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения по его почтовому адресу по требованию.

Экземпляр Договора, составленный как для собственников помещений, так и для Управляющей организации включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 11.3 Договора, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и собственников помещений в многоквартирном доме.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем проставления в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору, подписей собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п.11.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений. По просьбе собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору (за исключением Приложений № 2) за счет средств соответствующего собственника.

11.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, предусмотренные пунктом 4.1.3. Договора, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1	Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирурующих органах
Приложение № 2	Реестр собственников помещений
Приложение № 3	Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности
Приложение № 4	Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния
Приложение № 5	Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора
Приложение № 6	Порядок взаимодействия с уполномоченными лицами
Приложение № 7	Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора
Приложение № 8	Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора
Приложение № 9	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 № 9.1	Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в многоквартирном доме
Приложение № 9.2	Перечень дополнительных услуг
Приложение № 9.3	Расчет размера платы за потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме
Приложение № 10	Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего

Приложение № 11	имущества в многоквартирном доме Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
Приложение № 12	Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения
Приложение № 13	Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору
Приложение № 14	Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией

12. Адреса и реквизиты сторон:

<p>Управляющая организация: ООО «Управляющая компания «Кристалл» Адрес: 355029, г. Ставрополь, ул. Ленина, 417.</p> <p>ОГРН 1152651014306 ИНН/КПП 2635210692/263501001</p> <p>Банковские реквизиты: р/с № 40702810260100005871 в СТАВРОПОЛЬСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 5230 ПАО «СБЕРБАНКА» г. Ставрополь. К/сч 30101810907020000615 БИК 040702615 Генеральный директор</p> <p style="text-align: right;">_____/Рабаев А.М./</p> <p>м.п.</p>	<p>Собственники помещений многоквартирного дома, согласно Приложения № 2</p>
---	---