

ДОГОВОР № 48
управления многоквартирным домом

г. Еманжелинск

«31» августа 2017 год

Собственники многоквартирного дома, в лице Председателя (уполномоченного лица), действующего в интересах собственников МКД Кобалева Леонида Васильевича (Ф.И.О.), многоквартирного дома по адресу: г. Еманжелинск, ул. Герцена, д. 1, на основании доверенности № 3 от 31.08 2017 г., и протокола общего собрания от 15.08.2017 года, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «УК Комфорт», в лице директора Журавлева Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор, о нижеследующем:

1. Правовая основа Договора

- 1.1. **Управляющий** – ООО «Управляющая компания Комфорт» уполномоченная настоящим договором выполнять функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. В отношениях с третьими лицами Управляющий действует от своего имени и за счет средств **Собственников** помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – МКД).
- 1.2. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в МКД. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД.
- 1.3. **Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.
- 1.4. **Общее имущество в МКД** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные на указанном земельном участке.
- 1.5. **Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:**
 - по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;
 - на системах горячего и холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета, запорно-регулирующих кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
 - система отопления – первое сварное соединение на ответвлениях от стояков или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета;
 - на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;
 - на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке или до щитка, находящегося в квартире. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.
- 1.6. Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:
 - Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г № 188-ФЗ.
 - Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
 - Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
 - Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»
 - Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
- 1.6.1. Иных нормативно-правовых актах, регулирующих сферу управления многоквартирными домами.

2. Предмет договора

- 2.1. Управляющий, в соответствии с Уставом и Протоколом общего собрания **Собственников** помещений МКД, представляет законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющий, по поручению Собственника и в его интересах, в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги по текущему ремонту и содержанию жилого фонда и управлению Многоквартирным домом, а Собственник обязуется оплатить стоимость оказанных работ и услуг Управляющего в соответствии с определенной сторонами ценой договора. Управляющий самостоятельно определяет способ выполнения работ по содержанию и ремонту жилого фонда, выполняет работы своим персоналом или с привлечением третьих лиц.
- 2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Постановлении Правительства № 491 « Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».
- 2.3. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.
- 2.4. Услуги, оказываемые Управляющим Собственнику, согласно настоящему Договору, включают в себя:
 - 2.4.1. Контроль за, предоставлением коммунальных услуг (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение)
 - 2.4.2. Обеспечение технического, санитарно-гигиенического, текущего ремонта и содержание общего имущества в МКД своим персоналом или с привлечением третьих лиц и организаций.
- 2.5. В целях исполнения настоящего Договора Собственник передает Управляющему право на управление МКД, предоставляя ему следующие полномочия:
 - 2.5.1. заключение договоров с подрядчиками от имени Управляющего, в интересах Собственника и за его счет;
 - 2.5.2. оплата услуг подрядчиков;
 - 2.5.3. применение санкций к подрядчикам в случае нарушения ими договорных обязательств;
 - 2.5.4. начисление платежей, осуществление сбора установленных платежей от Собственников помещений в Многоквартирном доме;
 - 2.5.5. Хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 2.5.6. Взыскание задолженности по оплате услуг, предоставляемых Собственникам в Многоквартирном доме.

3. Обязанности и права Управляющего

Управляющий обязан:

- 3.1. Заключить с Собственниками в доме договоры управления Многоквартирным домом, причем права и обязанности для других Собственников должны быть однотипны и равнозначны условиям настоящего Договора.
- 3.2. Обеспечить надлежащее качество предоставляемых услуг.
- 3.3. Рассмотрение заявок Собственников, качественное и своевременное их исполнение.
- 3.4. Содержать Многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим договором.
- 3.5. Обеспечить контроль за предоставлением коммунальных ресурсов и услуг для МКД.
- 3.6. Обеспечить техническое обслуживание МКД в соответствии со следующими функциональными обязанностями:
 - 3.6.1. Планирование, организация технического обслуживания, работ по текущему ремонту;
 - 3.6.2. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
 - 3.6.3. Организация санитарного содержания МКД и придомовой территории;
 - 3.6.4. Организация подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
 - 3.6.5. Проведение периодических технических осмотров и обследований МКД;
 - 3.6.6. **Составление плана** требуемых работ по ремонту и обслуживанию МКД и помещений относящихся к общему имуществу, **с указанием сроков их выполнения.**
- 3.7. Обеспечить управление МКД в следующем объеме:
 - 3.7.1. Согласование ремонтных работ и производство изменений в общее имущество МКД;
 - 3.7.2. Ведение технической документации;
 - 3.7.3. Составление планов-графиков подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
 - 3.7.4. Организация контроля за расходованием всех видов ресурсов;
 - 3.7.5. Заключение договоров с подрядчиками и поставщиками, оплата их работ и услуг;
 - 3.7.6. Применение санкций к подрядчикам и поставщикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
 - 3.7.7. Организация диспетчерской службы по приему заявок от Собственников;
 - 3.7.8. Учет договоров с Собственниками;
 - 3.7.9. Осуществление сбора установленных платежей от Собственников;
 - 3.7.10. Хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 3.7.11. Взыскание в установленном порядке задолженности по оплате услуг, предоставляемых другим Собственникам;

- 3.7.12. Ведение бухгалтерского и статистического учета по операциям, связанным с исполнением настоящего Договора;
- 3.7.13. Проведение финансовых операций, связанных с исполнением настоящего Договора;
- 3.8. Осуществлять **контроль за** соблюдением Собственниками помещений в МКД их обязательств по использованию помещений и платежам.
Управляющий имеет право:
- 3.9. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или проживающих с ним лиц.
- 3.10. В случае просрочки Собственником установленных платежей, применять к должнику санкции и ограничения, согласно законодательства РФ и настоящему Договору.
- 3.11. Контролировать и пресекать нелегитимное использование общего имущества, нанесение ему ущерба согласно решениям общих собраний Собственников. Согласовывать ведение ремонта или производство изменений в МКД и в его помещениях, в случае обнаружения нарушений установленного порядка проведения работ и/или нарушений при оформлении разрешений на производство изменений в МКД и перепланировок, Управляющий обязан принять все меры к нарушителям с целью соблюдения законодательства по вопросам ремонта, производства изменений в МКД и перепланировок.
- 3.12. При возникновении в квартире Собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:
- наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или создает для других Собственников трудности в проживании;
 - для устранения **аварии, связанной с необходимостью проведения работ** непосредственно в квартире Собственника;
 - нет проживающих в квартире, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника в момент аварии;
- Управляющий вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии.

4. Обязанности и права Собственника

Собственник обязан:

- 4.1. Возместить Управляющему расходы, связанные с исполнением им своих функций.
- 4.2. Своевременно и в полном размере осуществлять платежи по оплате услуг и возмещению расходов Управляющего.
- 4.3. Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственника и услугам, оказываемым ему обслуживающим персоналом Управляющего, производить только согласно предоставленным платежным документам. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю ответственность за их качество и возможные негативные последствия несёт Собственник единолично.
- 4.4. При заключении Договора предоставить в 5-дневный срок Управляющему необходимую для этого, документацию: копия свидетельства о собственности (договор на занимаемое помещение), акты и договоры на установку персональных систем учета расхода воды и тепла.
- 4.5. Вносить дополнительную плату на производство улучшений или ремонта общего имущества МКД, если предложение о ведении таких работ поддержало большинство Собственников помещений в МКД.
- 4.6. Извещать Управляющего об изменениях в количестве человек, фактически проживающих в квартире Собственника в срок не позднее 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник несвоевременно известил Управляющего, то Собственник производит оплату согласно перерасчету за весь период с момента начала фактического проживания дополнительных лиц с учетом штрафных санкций.
- 4.7. Извещать Управляющего об изменении площади жилого (нежилого) помещения в срок не позднее 10 дней с момента изменения.
- 4.8. С целью получения уведомлений от Управляющего извещать последнего об изменении места постоянной (временной) регистрации Собственника помещения в многоквартирном доме в течении 20 дней с момента таких изменений.
- 4.9. Допускать в принадлежащую Собственнику квартиру должностных лиц Управляющего или иных предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя материальную ответственность за возможные последствия.
- 4.10. Содержать принадлежащее Собственнику помещение с соблюдением действующих норм и правил и использовать помещение исключительно по назначению. Нести ответственность за общее имущество МКД (стояки, водоснабжение, водоотведение, отопление, радиаторы), находящиеся в квартире, производить осмотры, немедленно сообщать об аварийных ситуациях Управляющему.
- 4.11. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными в местах общего пользования. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
- 4.12. Не производить изменения (ремонт) в квартире без согласования с Управляющим, при этом согласованию подлежат следующие работы и действия:
- 4.12.1. Перепланировка и переоборудование помещений, изменение их функционального назначения, демонтаж стен и перегородок;
- 4.12.2. Установка электробытовых приборов и устройств, ведущая к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;

Замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления;

Установка регулирующих и запорной арматуры;

Изменение схем учета поставок коммунальных ресурсов;

Слив теплоносителя из системы и приборов отопления;

7. Установка перегоревших, охранных и запорных устройств в общей части МКД;

8. Прочие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.

Соблюдать следующие требования:

1. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории и на расстоянии, меньше чем 5 метров от стены дома.
4. Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с Управляющим привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в квартире,
5. Во время проведения ремонтных работ в помещении Собственников, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственников (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарным и пожарным нормам содержания жилищного фонда).
16. В случае продажи квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Управляющим.
17. **Собственник имеет право:**
18. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья **людей, не причиняющих** вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.
- 1.19. Требовать от сотрудников Управляющего рассмотрения заявок, качественного и своевременного их исполнения.
- 4.20. Применять предусмотренные настоящим Договором санкции в случае отсутствия надлежащего качества предоставляемых услуг.
- 4.21. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющего.
- 4.22. Вносить предложения по улучшению качества и безопасности проживания в МКД.

5. Дополнительные права и обязанности

- 5.1. Собственник в процессе проживания и обустройства его квартиры обязан обеспечить сохранность общего имущества в МКД, чистоту и порядок в МКД и на придомовой территории, соблюдение законодательства РФ.
- 5.2. Собственник обязуется известить Управляющего в течение 10 дней о получении свидетельства о собственности на квартиру или внесении в него изменений и передать Управляющему копию свидетельства и последующих изменений к нему.
- 5.3. Управляющий ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет **Собственнику** помещений в МКД отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет размещается на сайте в сети интернет <https://www.reformagkh.ru> и на бумажном основе председателю МКД с регистрацией.
- 5.4. **Управляющий ежеквартально в течение месяца представляет кварталу председателю Собственнику план требуемых и выявленных в ходе проведения периодических технических осмотров и обследований МКД работ на квартал по ремонту и обслуживанию МКД и помещений относящихся к общему имуществу, с указанием сроков их выполнения.**
- 5.5. Собственник не имеет право изменить или уменьшить минимальный перечень работ в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Работы по текущему ремонту сверх минимального перечня утверждаются общим собранием собственников, согласно Жилищного Кодекса РФ.

6. Стоимость договора управления

6.1. Цена договора и размер платы за помещение устанавливаются, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально принадлежащему Собственнику жилому помещению согласно ст. ст. 249, 289 ГК РФ и ст. ст. 37, 39 ЖК РФ.

Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- текущий ремонт и содержание жилого фонда по тарифу, утвержденному на общем собрании собственников многоквартирного дома, если до конца каждого года собственники не утвердили тариф, то оплату производят по минимальному тарифу, утвержденному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и Собственников жилых помещений МКД, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за данную услугу. На момент заключения настоящего договора размер платы за содержание и текущий ремонт составляет: с 01.07.2017 г. – 13,49 руб. за 1 кв. м. (в соответствии с Постановлением Главы Еманжелинского городского поселения от 08.06.2017 г. № 175 «О плате за жилое помещение для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и отдельных категорий собственников помещений в многоквартирных домах»).

- коммунальные услуги (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение) по тарифам, утвержденным **Министерством тарифного регулирования и энергетики** Челябинской области по каждому виду услуг.

- 6.2. Изменение размера платы в части «Цена договора» настоящего Договора не требует внесения изменений, либо заключения дополнительных соглашений в настоящий Договор.
- 6.3. Размер платы за содержание жилого фонда в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год.
- 6.4. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту, коммунальным услугам, рассчитываются по тарифам, установленным органом местного самоуправления и **Министерством тарифного регулирования и энергетики Челябинской области**, в порядке установленным законодательством РФ.
- 6.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющим счета-квитанции.
- 6.6. Расчетный период установлен как один календарный месяц.
- 6.7. Не использование помещений не является основанием не внесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. В случае не качественного предоставления коммунальных услуг производится перерасчет в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, Постановление № 354 от 06.05.2011 г.

7. Передача показаний прибора учета коммунальных ресурсов

- 7.1. Снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, производится Собственником (потребителем) помещения ежемесячно. Показания приборов учета Собственник (наниматель) обязан передавать Управляющему не позднее 20 числа расчетного месяца.
- 7.2. Периодичность и порядок проведения Управляющим проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных Потребителем сведений о показаниях таких приборов учета распределителей осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

8. Возмещение расходов и оплата услуг Управляющего

- 8.1. Собственник возмещает расходы и оплачивает услуги Управляющего на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых Управляющим.
- 8.2. Платежный документ выставляется Собственнику не позднее 15 числа месяца следующего за месяцем оказания услуг. Платежный документ размещается Управляющим в почтовом ящике Собственника, размещенном во входных группах многоквартирного дома.
- 8.3. Оплату всех расходов и услуг в период эксплуатации Собственник производит ежемесячно до 25 числа, следующего за месяцем оказания услуг.
- 8.4. **Оплата услуг Управляющего производится Собственником на основании выставленных счет-квитанций и вносятся на расчетные счета, указанные в счет-квитанции, путем перевода денежных средств через кредитные организации и почту.**
- 8.5. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг), за исключением случаев, указанных в пункте 72 Правил предоставления коммунальных услуг, осуществляется на основании соглашения, заключенного между Собственником и Управляющим.
- 8.6. Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные Управляющим услуги оплаты распределяется пропорционально указанным в платежном документе **видам** коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.
- 8.7. В случае несвоевременной оплаты оказанных Управляющим услуг, с Собственника взимается пени в размере, установленным действующим законодательством.
- 8.8. При наличии задолженности за жилищно-коммунальные услуги, поступающие суммы засчитываются в погашении долга, а при полном погашении в текущие платежи.

9. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг

- 9.1. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.
- 9.2. В случае невыполнения Собственником п.4.6. настоящего Договора и отсутствия у Управляющего сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме Собственник считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

10. Осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри помещения Собственника.

- 10.1. В соответствии с п.14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику производится как Собственником, так и ответственными лицами, являющимися должностными лицами Управляющего.
- 10.2. Собственник обязан обеспечить доступ в помещение представителей Управляющего для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка, и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющим время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации – в любое время.
- 10.3. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющим и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

11. Особые условия

- 11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 11.2. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине смены Управляющей организации, Управляющий должен быть предупрежден об этом не позже чем за шесть месяцев до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания, бюллетени голосования собственников.
- 11.3. По решению общего собрания Собственников помещений дома, может быть избран иной способ управления или заключен договор с иной управляющей компанией, в случае доказанности ненадлежащего исполнения договора управления п.8.2. ст. 162 ЖК РФ. При этом Управляющий должен быть предупрежден об этом не позже чем за шесть месяцев до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания, бюллетени голосования **собственников**. **Расторжение** Договора возможно только с даты, когда новый управляющий заключит договоры на жилищное, коммунальное и техническое обеспечение МКД с третьими лицами и произведёт все расчеты с предыдущим Управляющим.
- 11.4. Собственники помещений и иные лица, приобретающие помещения и (или) пользующиеся помещениями в многоквартирном доме дают согласие Управляющему осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам (ресурсоснабжающим организациям, платежным агентам) если это требуют цели обработки.
- 11.5. Привлечение Управляющим для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей, платежных агентов) осуществляется Управляющим самостоятельно.

12. Ответственность

- 12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и предусмотренную настоящим Договором.
- 12.2. В случае долговременного нарушения сроков платежей Управляющий вправе отключить квартиру Собственника от инженерного обеспечения в соответствии с порядком, изложенным в законодательных и нормативных документах, и обратиться в суд с иском о погашении задолженности.
- 12.3. В случае причинения Собственником или лицами, проживающими совместно с ним, либо третьими лицами, посещающими квартиру Собственника вреда объектам общего пользования в МКД или имуществу других Собственников в МКД, Акт о нанесении вреда составляется представителем Управляющего с участием Собственника. Собственник возмещает причиненный вред в полном объеме. Возмещение Собственником вреда, причиненного общему имуществу МКД, производится в пользу Управляющего.

- 12.4. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку на придомовой территории Собственника с нарушением правил, установленных п.4.13 Договора

13. Разрешение споров

- 13.1. При возникновении споров в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны предпринимают усилия для их разрешения путем переговоров.
- 13.2. В случае невозможности достигнуть соглашения, спор рассматривается в судебном порядке.
- 13.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

14. Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения

- 14.1. Договор является публичным договором в соответствии со ст. 426 Гражданского кодекса РФ.
- 14.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 5 (пяти) лет.
- 14.3. Настоящий договор может быть расторгнут:
- 14.3.1. В судебном порядке на основании решения суда, вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженности.
- 14.3.2. При ликвидации Управляющей организации, как юридического лица.
- 14.3.3. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 ГК РФ Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Собственниками возможно после возмещения Управляющей организации расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту многоквартирного дома. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.
- 14.4. Договор, может быть, расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за 6 (шесть) месяца до даты расторжения.
- 14.5. В случае расторжения настоящего Договора, за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом, УК обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
- 14.6. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющим, а также по возмещению произведенных Управляющим расходов, связанных с выполнением обязательств по Договору.
- Под расходами в этом случае понимаются:
- стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Управляющим услуг, понесенных затрат и выполненных работ.
- 14.6. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на каждый следующий календарный год, если ни одна из Сторон не известит другую Сторону о расторжении согласно п.14.4 Договора..

15. Прочие условия

- 15.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

16. Реквизиты и подписи сторон

ООО «УК Комфорт»
456580 Челябинская область
г. Еманжелинск, ул. Чайковского, 5
ИНН/КПП 7430025909/743001001
ОГРН 1027400001650
Р/С40702810590920001296
Отделение 78 ПАО «Челябинвестбанк»
Тел/факс: 8 (35138) 21960/24318
Директор

А.С. Журавлев

Собственник
Ф.И.О. Ковалева Л.В.
адрес регистрации Челябинская обл.
г. Еманжелинск
ул. Герцена 1 кв. 29
тел. 8.9525221772

Подпись

Представитель по доверенности № 3 от 31.08.2017г

Телефон Единой диспетчерской службы: 8 (35138) 9-25-19, 9-25-20
Адрес: г. Еманжелинск, ул. Чайковского, 5

**Протокол разногласий
к договору управления многоквартирным домом №48 от 31 августа 2017 года.**

г. Еманжелинск

«31» августа 2017 г.

Собственники многоквартирного дома, в лице Председателя (уполномоченного лица), действующего в интересах собственников МКД Ковалева Леонида Васильевича, многоквартирного дома по адресу: г. Еманжелинск, ул. Герцена, д. 1, на основании доверенности № 3 от 31 августа 2017г., и протокола общего собрания от 15 августа 2017 года, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «УК Комфорт» (ООО «УК Комфорт»), в лице директора Журавлева Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий», совместно именуемые «Стороны», согласовали настоящий протокол разногласий к договору управления №48 от 31 августа 2017 года:

№ п/п	Редакция «Собственника»	Редакция «Управляющего»	Правовое обоснование
1.	Пункт 5.4. см. по тексту договора	Пункт 5.4. договора изложить в следующей редакции: «Управляющий по результатам осеннего, весеннего осмотров совместно с Председателем совета МКД устанавливает перечень, объем, срок выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД».	П. 2.1.5. Постановление Госстроя России от 27.09.2003г. № 170

Настоящий протокол разногласий принимается в редакции, предложенной «Управляющим», является неотъемлемой частью договора управления №48 от 31 августа 2017 года.

Обязательства Сторон по договору управления №48 от 31 августа 2017 года, не затронутые настоящим протоколом разногласий, остаются в неизменном виде.

Настоящий протокол согласований составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

Председатель совета МКД
Представитель по доверенности
№3 от 31.08.2017г.



/Л. В. Ковалев/

Управляющий:

ООО «УК Комфорт»



/А. С. Журавлев/