

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 45/1-С

г. Красноярск

«28» февраля 2022 г.

Муниципальное предприятие города Красноярска «Муниципальная управляющая компания Красноярская», в лице директора Юсубова Самеда Курбановича, действующего на основании Устава, далее **Управляющая компания**, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Парашютная, д. 11а, далее **Собственники**, другой стороны, совместно именуемые Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, а также предоставления дополнительных услуг собственникам помещений и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от «28» февраля 2022 г. № 45/1.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Красноярского края и города Красноярска, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей компании при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

1.4. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

Собственники нежилых помещений заключают с управляющей компанией договоры на техническое обслуживание и совместную эксплуатацию общего имущества.

Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

1.5. Управляющая компания - организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления.

1.6. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

а) межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного

развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (при наличии);

в) крыши, ограждающие конструкции данного дома;

г) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

д) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений;

е) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии;

ж) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (при наличии), автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

з) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (обогревающие элементы, обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещения, независимо от наличия отключающего устройства на ответвлениях от стояков являются собственностью собственника и не относятся к общедомовому имуществу);

и) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (исключая квартальное освещение).

1.6.1. Мусоропроводы и мусорокамеры для сбора мусора (ТБО) являются общедомовым (общим) имуществом собственников многоквартирного дома. Содержание мусоропроводов и мусорокамер осуществляется за счет средств собственников на содержание и ремонт общего имущества.

1.7. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями настоящего договора и решениями, принятыми общим собранием собственников помещений.

1.8. Сообщение о проведении общего собрания собственников, а также принятые общим собранием решения доводятся в 10-дневный срок до сведения всех собственников путем размещения соответствующего объявления либо копии протокола собрания собственников на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

1.9. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений - и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства.

Подписанием настоящего договора собственники выражают согласие на обработку персональных данных управляющей компанией, а также на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг, автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей компании и выполнения управляющей компанией

обязанностей, предусмотренных законодательством, третьим лицам, которым управляющая компания на основании заключенных в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ договоров поручает обработку персональных данных, а именно: хранение, накопление, систематизацию данных; извлечение персональных данных с целью печати квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг; использование персональных данных в личном кабинете виртуальной абонентской службы; предоставление персональных данных платежным агентам, операторам по переводу денежных средств в целях технологического обеспечения приема и перевода денежных средств в оплату жилищно-коммунальных услуг. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, а также информация, которая необходима управляющей компании для выполнения своих обязательств.

В случае получения от собственника уведомления о несогласии с передачей своих персональных данных Управляющая компания обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки.

2. Предмет Договора

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

2.2. По настоящему договору Управляющая компания по заданию собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных настоящим законодательством, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управляющая компания принимает участие в отношениях по капитальному ремонту жилого дома в той мере, в которой это предусмотрено действующим законодательством.

2.3. Условия настоящего договора, касающиеся предоставления Управляющей компанией коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также выполнения обязанностей, связанных с предоставлением коммунальных услуг, применяются только в случае, если в силу норм действующего законодательства управляющая организация выступает исполнителем коммунальных услуг, в частности, в случае если общим собранием собственников помещений не принято решение о заключении прямых договоров холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг) с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в интересах и с наибольшей выгодой для собственников в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов, иных правовых актов в пределах установленных тарифов и фактически собранных (оплаченных собственниками) средств.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.2.1. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при наличии к тому оснований, предусмотренных действующим законодательством (необходимости их проведения), и при наличии накопленных (из ежемесячно оплачиваемых собственниками на ремонт средств) и достаточных для финансирования проведения ремонта средств по согласованию с советом Многоквартирного дома (при условии принятия общим собранием собственников многоквартирного дома решения о наделении соответствующими полномочиями совета Многоквартирного дома).

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества, устанавливается и изменяется нормативными правовыми актами уполномоченных органов государственной власти.

Текущий ремонт проводится при необходимости предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Управляющая организация осуществляет содержание дома с соблюдением Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленного 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».

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодного водоснабжения;
- б) горячего водоснабжения;
- в) водоотведения;
- г) отопления (теплоснабжения);
- д) энергоснабжения.

Требования к качеству коммунальных услуг, порядок определения объема потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления или показаний приборов учета (при их наличии), порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлены Правительством Российской Федерации в Правилах предоставления коммунальных услуг. В соответствии со ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.1.4. Принимать от собственника плату за содержание (в т.ч. управление), текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

3.1.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок собственников и иных, пользующихся помещениями в многоквартирном доме лиц в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также к порче имущества, в течение 30 минут после поступления заявки на телефон аварийной службы. Номера телефонов аварийной службы указываются в счетах-квитанциях, настоящем Договоре.

3.1.7. В установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить в нее необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом, в соответствии с требованиями Постановлениями Правительства РФ и иных нормативно-правовых актов.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные

законодательством сроки.

3.1.9. Информировать об известных управляющей компании собственника и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации в счетах-квитанциях.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.11. За тридцать дней до даты представления платежных документов информировать собственников об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме после опубликования новых тарифов на жилищные и коммунальные услуги путем размещения данной информации в счетах-квитанциях.

3.1.12. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организаций путем указания данной информации в счетах-квитанциях и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

3.1.13. По требованию собственников производить сверку платы по Договору.

3.1.14. По требованию собственников, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, при наличии документов, удостоверяющих личность гражданина и право владения/пользования жилым помещением, выдавать в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в т.ч. для предоставления мер социальной поддержки.

3.1.15. Обеспечить прием в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.16. Принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета совместно с членами совета многоквартирного дома и (или) его председателем (за исключением применения возможности дистанционного снятия показаний и их автоматической передачи по каналам связи при наличии такой возможности). В случае неявки указанных лиц на снятие показаний прибора учета Управляющая компания имеет право снять показания самостоятельно.

3.1.17. Представлять собственнику отчет о выполнении Договора за предыдущий год в течение первого квартала текущего года по форме Приложения №6 к настоящему Договору.

3.1.18. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника (представителя) для составления акта осмотра общего имущества или помещения собственника с целью выявления нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, фиксации ущерба.

3.1.19. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан.

3.1.20. Совместно с советом Многоквартирного дома участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.21. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их техническое состояние, достоверность предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей с периодичностью, установленной действующим законодательством. Порядок такой проверки установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных уполномоченным органом государственной власти;

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

3.1.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг и другими нормативно-правовыми актами.

3.1.24. Стороны особо оговаривают, что в случаях, предусмотренных настоящим Договором согласие/согласование/отказ Совета Многоквартирного дома (его Председателя) должен быть направлен Управляющей компании не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения соответствующего обращения, а в случаях, требующих незамедлительного рассмотрения, подтвержденных документально, в разумный срок, который позволит избежать неблагоприятных последствий для дома и (или) его собственников.

В случае неполучения ответа в установленный срок необходимое в силу Договора согласие/согласование Совета Многоквартирного дома (его Председателя) считается Управляющей компанией полученным.

3.1.25. Управляющая компания на основании подтверждающих документов обязана возмещать ущерб собственникам многоквартирного дома, причиненный по ее вине.

3.1.26. Управляющая компания обязана направить ответ на письменное обращение собственника помещения в порядке и сроки, установленные действующим законодательством для каждого вида обращений.

3.1.27. За тридцать дней до истечения срока действия данного Договора представить отчет члена Совета многоквартирного дома о выполнении условий настоящего Договора, а также предать техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением домом документы вновь избранной управляющей организации, либо (в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений) одному из членов Совета многоквартирного дома, указанному в решении Общего собрания данных собственников о выборе способа управления домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения такого дома.

3.1.28. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.29. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) посредством размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Платежные документы, направленные по электронной почте, размещенные в Системе и (или) через личный кабинет Собственника на официальном сайте управляющей организации, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после:

- отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленный Собственником;
- размещения Управляющей организацией в Системе и (или) личном кабинете Собственника на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в рамках действующего законодательства с учетом принятых общим собранием собственников многоквартирного дома, Советом многоквартирного дома, Председателем Совета многоквартирного дома решений.

Привлечение Управляющей компанией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей компанией по согласованию с советом Многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги согласно условиям настоящего договора, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных законом или договором.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней в порядке, установленном действующим

законодательством.

3.2.4. В случаях, когда количество проживающих в жилом помещении лиц влияет на расчет размера платы за коммунальные услуги и при этом количество фактически проживающих лиц не соответствует количеству зарегистрированных лиц в жилом помещении, вести начисления по количеству фактически проживающих лиц при условии соблюдения порядка выявления и фиксации фактов проживания без регистрации, установленного законодательством.

Перерасчет производится на основании акта о несоответствии, составленного работником управляющей компании и подписанного председателем совета многоквартирного дома, участковым уполномоченным полиции либо на основании установленного компетентным органом факта проживания, либо иным способом, не запрещенным действующим законодательством.

3.2.5. Инициировать проведение общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

Оказывать содействие совету многоквартирного дома в мероприятиях по организации и проведению общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.6. Требовать от собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений и выполнения своих обязательств по договору управления, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и право подтверждающих (свидетельство о праве собственности, другое).

3.2.7. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. При наличии оснований осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации уступку прав требования к собственникам, имеющим задолженность по оплате соответствующей услуги.

3.2.9. Во время проведения ремонта требовать от собственников, иных пользователей убрать (демонтировать) их имущество, находящееся в местах общего пользования и мешающее проведению ремонта, а в случае невыполнения данного требования осуществить указанные действия самостоятельно без обязательств по его возврату в первоначальное положение (монтаж) и без компенсации неизбежных потерь (повреждений) такого имущества при демонтаже.

3.2.10. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании и (или) работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется по нормам жилищного законодательства.

3.2.11. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование оформляется в виде претензии с перечислением восстановленных элементов общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку, взыскание которой осуществляется в судебном порядке.

3.2.12. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Капитального ремонта или ремонтных работ аварийного характера Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.13. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные платные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при условии их предварительной оплаты Собственником. По заявлению Собственника стоимость дополнительных работ (услуг) может быть предъявлена к оплате в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.2.14. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять подрядчика, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.2.15. Управляющая организация наделена правом представлять интересы собственников помещений МКД в суде по спорам об использовании ОИ МКД третьими лицами, по спорам о взыскании с ранее управлявшей МКД управляющей организации неизрасходованных остатков денежных средств, поступивших ей от собственников помещений.

3.2.16. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает (сторонами согласована возможность выставления в платежном документе отдельной строкой суммы, подлежащей оплате при таких обстоятельствах, дополнительное решение общего собрания при указанных обстоятельствах не требуется);
- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора (сторонами согласована возможность выставления в платежном документе отдельной строкой суммы, подлежащей оплате при таких обстоятельствах, дополнительное решение общего собрания при указанных обстоятельствах не требуется);
- компенсацию расходов за выполненный объем работ и услуг по содержанию общего имущества в период с момента прекращения договора управления до дня передачи полномочий по управлению вновь избранной управляющей компании внесения изменений в реестр лицензий;
- возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;
- возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ;
- государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

3.2.17. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию. Средства, полученные от экономии направляются в объеме **70%** на содержание и ремонт дома, а **30%** на нужды Управляющей организации.

Распределять средства, поступившие на счет Управляющей компании, от использования общего имущества Собственников в следующем порядке: если иное не предусмотрено решением Общего собрания по согласованию с Управляющей компанией в следующем порядке: **70%** - на содержание и текущий ремонт общего имущества, **30%** - на ведение договорной работы Управляющей компании.

3.3. Управляющая компания уполномочена:

3.3.1. По согласованию с советом многоквартирного дома представлять в отношениях с третьими лицами интересы собственников помещений по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.3.2. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, по согласованию с советом многоквартирного дома предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе права (возможности) использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. На основании решения общего собрания собственников заключать от своего имени в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых подвальных помещений, использования части земельного участка, на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных конструкций - устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях.

3.3.4. Средства, поступившие на счет Управляющей компании, от использования общего имущества собственников распределяются, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников по согласованию с Управляющей компанией, в следующем порядке: 70% - на содержание и текущий ремонт общего имущества (а при наличии решения общего собрания – на капитальный ремонт), 30% - на ведение договорной и претензионно-исковой работы Управляющей компании.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Выполнять условия настоящего договора, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В случае изменения жилищного законодательства оплату услуг ресурсоснабжающих организаций (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение и т.д.) собственники производят напрямую указанным организациям в установленном данными организациями порядке.

3.4.3. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут в случае аварийной, чрезвычайной ситуации обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.4.4. На общем собрании выбрать из числа собственников совет многоквартирного дома и его председателя, полномочия которых установлены ст. 161.1. Жилищного кодекса РФ, в целях осуществления контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3.4.5. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг, установленные Правительством РФ:

а) не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; несанкционированно подключать оборудование потребителя к

внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей компанией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению. Использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, например, в качестве горячей воды, запрещается;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) соблюдать правила пожарной безопасности как в принадлежащих собственникам жилых (нежилых) помещениях, так и в помещениях общего пользования;

ж) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

з) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии; соблюдать чистоту в местах общего пользования;

и) не допускать производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) при принятии решения о проведении работ по капитальному и текущему ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, которые могут причинить неудобства другим проживающим, согласовывать с Управляющей компанией и советом многоквартирного дома сроки и порядок работ до начала их проведения.

3.4.6. Предоставлять Управляющей компании сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих.

Количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если в Управляющую компанию не представлены сведения и документы об ином.

В случае не проживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в Управляющую компанию в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальными приборами учета соответствующих коммунальных ресурсов, пользуются временно проживающие потребители (фактически проживающие более 5 дней подряд), собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня их прибытия направить в Управляющую компанию сведения о количестве временно проживающих потребителей, о дате начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;

б) о смене собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная), в том числе о приватизации помещения (квартиры) с предоставлением подтверждающих документов;

в) о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала и окончания работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий.

3.4.7. Обеспечивать доступ представителям Управляющей компании либо обслуживающей организации в принадлежащее жилое (нежилое) 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 между Управляющей компанией и собственником время, а работникам аварийных служб - в любое время.

3.4.8. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4.9. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

3.4.10. По просьбе ответственных лиц Управляющей компании участвовать в мероприятиях по осмотру общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан. Составление соответствующих актов должно быть удостоверено подписью Председателя Совета многоквартирного дома.

3.4.11. В случае, если по вине собственника был причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома и Управляющая компания выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, собственник обязан возместить затраты на устранение ущерба Управляющей компании.

3.4.12. Обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета.

Собственник в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом управляющую организацию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, управляющая организация извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Вывод прибора учета из эксплуатации, ввод в эксплуатацию выполняются в присутствии представителей управляющей организации с составлением соответствующего акта.

3.4.13. Собственники жилых помещений коммерческого использования и потребители в жилых помещениях извещают Управляющую компанию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета, в срок не позднее 3 рабочих дней с даты произошедших изменений.

Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были представлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказан потребителем.

3.4.14. Предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Передача показаний может осуществляться по телефону, с помощью СМС и интернет-сервиса, иными способами.

3.5. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме дополнительно обязан представить Управляющей компании сведения о нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с момента заключения настоящего договора / заключения договора найма (аренды).

3.6. Собственник имеет право:

3.6.1. Принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, голосовать по вопросам повестки дня.

3.6.2. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств.

3.6.3. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора по форме, установленной Приложением №6 настоящего договора.

3.6.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.6.5. Требовать от Управляющей компании исполнения принятых обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

3.6.6. Требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по Договору.

3.6.7. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленной по Договору платы, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией плательщику штрафов, пеней.

3.7. Собственник осуществляет иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

3.8. Совет многоквартирного дома, представляя интересы Собственников, имеет право:

3.8.1. Принимать участие в организации и проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, голосовать по вопросам повестки дня.

3.8.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств, предусмотренных договором управления многоквартирного дома.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Плата по настоящему договору (плата за жилое помещение и коммунальные услуги) включает в себя:

а) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

б) плату за коммунальные услуги (только в случае, если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг).

4.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества утверждается решением общего собрания собственников с учетом предложения Управляющей компании, но не ниже минимального размера платы, установленного действующим законодательством.

Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, иных требований законодательства РФ.

4.2.1. На момент заключения настоящего договора размер платы за жилое помещение (без учета платы за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества) составляет **18,15** руб. с кв.м. общей площади помещения собственника в месяц.

Плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом устанавливается в размере **20%** от размера платы за жилое помещение (без учета платы за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества).

Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере **80%** от размера платы за жилое помещение (без учета платы за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества).

Плата за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества рассчитывается в соответствии с действующим законодательством по утвержденным нормативам и тарифам. При изменении нормативов и тарифов, данных о площадях мест общего пользования и площадях помещений МКД управляющая компания производит расчет размера платы за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества исходя из уточнённых значений.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения ежегодно с 1 марта (начиная с 01.03.2022 года) индексируется (увеличивается) с применением официально публикуемого органами государственной статистики Индекса потребительских цен на товары и услуги (ИПЦ) в Российской Федерации по категории Услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению. Индекс принимается на декабрь соответствующего года к декабрю предыдущего года.

Индексация производится ежегодно без дополнительного решения общего собрания собственников.

4.2.2. Работы, выполняемые с периодичностью реже одного раза в год, производятся за счет средств текущего ремонта: проверка общедомовых приборов учета холодной, горячей воды, электроэнергии; проверка состояния и функционирования вентиляционных каналов в жилых помещениях и при обнаружении неработающих вентиляционных каналов, проведение их очистки; обследование внутридомового газового оборудования, пр.

4.2.3. В случае принятия общим собранием собственников решения об уменьшении размера платы за содержание и ремонт в период действия настоящего договора управления, применение нового размера платы возможно только при предоставлении собственниками в лице председателя Совета дома экономического обоснования расчета меньшего тарифа с учетом сложившихся в г. Красноярске средних рыночных цен на соответствующие услуги и работы. Новый размер платы должен позволять обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями правил содержания общего имущества, технических регламентов и иных требований законодательства Российской Федерации, и подлежит применению только после внесения изменений в настоящий договор управления в части пересмотра его существенного условия – цены договора. При этом размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом не подлежит уменьшению.

При определении, изменения объема, перечня и (или) периодичности работ по содержанию, выполняемых управляющей компанией в отношении многоквартирного дома, управляющая компания направляет средства, оплачиваемые собственниками помещений по строке содержание и текущий ремонт, в первую очередь - для финансирования работ и услуг по содержанию, затем – для обеспечения выполнения текущего ремонта.

В период действия договора управления управляющая компания вправе предложить собственникам изменить, в т.ч. увеличить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В том случае, если на общем собрании собственников предложение управляющей компании не будет принято, управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления в порядке, предусмотренном ч.4 ст.158 ЖК РФ.

4.2.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества не в полном объеме или с существенным нарушением качества, Управляющая компания осуществляет перерасчет по невыполненным работам или работам ненадлежащего качества и по согласованию с Советом дома направляет высвободившиеся денежные средства на текущий ремонт либо на дополнительное выполнение работ по содержанию.

4.2.5. В случае принятия собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете собственники обязаны утвердить источник и размер финансирования расходов по возмещению издержек, связанных с открытием и ведением специального счета капитального ремонта дома, предоставлением платежных документов собственникам, и иных расходов, связанных с начислением и сбором взносов на капитальный ремонт и выполнением управляющей компанией иных организационных функций согласно действующему законодательству в связи с принятием собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете. Такое решение принимается собственниками по предложению Управляющей компании. Собственники осуществляют финансирование в размере, покрывающем фактические расходы управляющей компании на данные мероприятия. Оплата вносится на основании квитанций.

4.2.6. В случае, если после заключения настоящего договора управления законодательством на Управляющую компанию будут возложены новые (дополнительные) обязанности или функции, выполнение которых потребует дополнительных финансовых затрат (не учтенных в цене договора и обязательствах управляющей компании на момент его заключения), Управляющая компания вправе выставить собственникам после предварительного (за 1 месяц) уведомления в квитанциях

дополнительный платеж с обоснованием и описанием причин и обстоятельств, повлекших возникновение дополнительных расходов в интересах собственников.

4.2.7. Управляющая компания определяет размер средств, направляемых на определенные виды работ по содержанию, в зависимости от рыночных условий, целесообразности расходования денежных средств и иных имеющих значение обстоятельств с наибольшей выгодой и в интересах собственников. Остаток средств, не затраченных для выполнения работ и услуг по содержанию, зачисляется в текущий ремонт.

За счет средств по текущему ремонту также подлежат финансированию расходы на обязательные мероприятия или выполнение видов работ, не предусмотренных в перечне работ по содержанию общего имущества, являющемся приложением к настоящему договору, но выполнение которых необходимо согласно требованиям действующего законодательства, правил и норм.

4.3. Плата на текущий ремонт носит накопительный характер. Управляющая компания ежегодно формирует план работ по текущему ремонту. В первоочередном порядке выполняются неотложные работы. Виды и объемы работ по текущему ремонту, не обеспеченные накоплениями в текущем году, ставятся в план работ последующих периодов (до момента накопления необходимых средств) либо вопрос об определении источника финансирования выполнения необходимых работ по текущему ремонту рассматривается общим собранием собственников.

Управляющая компания несет ответственность за неисполнение решения общего собрания собственников о проведении текущего ремонта при следующих условиях:

- денежных средств, оплаченных собственниками на текущий ремонт, достаточно для финансирования работ;
- выполнение работ будет осуществляться при наступлении допустимых климатических и погодных условий для данного вида работ;
- отсутствуют приоритетные (первоочередные) виды работ по текущему ремонту, выполнение которых необходимо провести в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда.

Срок начала выполнения работ по текущему ремонту не должен превышать 6 месяцев с даты предоставления в Управляющую компанию протокола общего собрания собственников и выбора подрядной организации с учетом порядка, установлено в п. 3.2.1. договора, если иной срок не установлен по согласованию между Советом дома в лице его председателя и Управляющей компанией.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.5. Плата за жилое помещение устанавливается в расчете на «кв.м.» общей площади жилого / нежилого помещения, принадлежащего собственнику.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Доставка платежных документов осуществляется Управляющей компанией или привлеченными ею организациями связи, иными представителями до почтовых ящиков собственников по почтовому адресу помещения.

4.8. Оплата по платежным документам может осуществляться с учетом п. 65 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, различными способами. Список организаций, принимающих платежи, и пунктов приема доводится до сведения собственников путем размещения соответствующей информации в квитанциях и (или) на сайте Управляющей компании, сайтах организаций, принимающих (переводящих) платежи. Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом.

4.9. Платежные документы, формируемые Управляющей компанией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным, а также может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по договору, и условиях их оплаты, в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с пользованием жилым помещением (например: за домофон, кабельное телевидение, интернет, др.). Основанием для включения такой информации может быть решение общего собрания собственников либо

волеизъявление самого потребителя (заявление, либо указание в договоре с поставщиком услуги о способе оплаты через квитанцию за ЖКУ), либо норма закона.

Платежный документ может также содержать информационную и (или) рекламную часть на оборотной стороне.

4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за потребленные коммунальные услуги.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное.

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за будущие периоды.

4.13. Собственникам нежилых помещений допускается предоставление взамен квитанций счетов на оплату либо платежных документов в иной форме, соответствующей законодательству.

Собственники нежилых помещений самостоятельно получают платежные документы в офисе управляющей компании ежемесячно без дополнительного извещения о явке. Сторонами может быть согласован иной способ доставки счетов собственникам нежилых помещений (по электронной почте).

4.14. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом, настоящим договором.

4.16. В случае, если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг, при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

4.17. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере, предусмотренном ЖК РФ, кроме того, Управляющая компания имеет право ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени.

Если иное не предусмотрено законом, несвоевременное внесение платы влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты задолженности включительно.

5.3. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за следующее:

а) нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг, ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, недостатков работ по содержанию и ремонту общего

имущества, а также вследствие не предоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;

в) убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей;

г) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

5.4. Собственник несет ответственность за следующее:

а) неисполнение законных предписаний Управляющей компании, контролирующих органов;

б) отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

В случае, если проведение непредвиденных работ неотложного характера объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, о чем могут свидетельствовать, в том числе, выданные контролирующими органами (в частности, службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края) предписания, и при отказе собственников от проведения и финансирования необходимых работ, отсутствии либо недостаточности накопленных средств, Управляющая компания вправе выполнить такой ремонт за собственный счет и выставить собственникам в счетах-квитанциях понесенные ею расходы дополнительно с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений собственников и рассрочкой оплаты не более чем на год. Конкретный срок погашения собственниками долга перед Управляющей компанией определяется по соглашению между Управляющей компанией и собственниками в лице Совета дома.

Общая сумма расходов на проведение, предусмотренных настоящим пунктом работ, не должна превышать среднерыночную стоимость таких работ, сложившихся в г.Красноярске в указанный период времени. В случае, если такое превышение будет установлено и подтверждено документально, Совет многоквартирного дома вправе потребовать соответствующего уменьшения суммы, произведенных расходов, подлежащих компенсации.

5.5. Собственники, не обеспечившие допуск в свое жилое помещение специалистов Управляющей компании и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями и членами их семей, арендаторами).

5.6. Основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг.

В соответствии с Правилами Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;
- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;
- получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник

жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан.

Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги;
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Осуществление контроля по Договору

6.1. Контроль осуществляется путем:

- а) предоставления Управляющей компанией ежегодного Отчета о выполнении настоящего Договора по форме, установленной Приложением №6 к настоящему договору.
- б) проверки работы Управляющей компании и ее подрядных организаций советом многоквартирного дома, его председателем;
- в) подачи в письменном виде жалоб, претензий, иных обращений и получении ответов на них.
- г) иными способами и в порядке, предусмотренном законодательством и с учетом решений, принятых общим собранием собственников многоквартирного дома.

В случае если общим собранием собственников жилья многоквартирного дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Директору Управляющей компании выносится предупреждение и дается один месяц для улучшения работы и устранения замечаний

7. Срок действия Договора.

Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом.

Изменение, расторжение Договора.

7.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора.

Договор заключен сроком на 2 год с момента заключения.

Условия настоящего договора вступают в силу с момента подписания, но исполнение обязательств по договору начинается с даты внесения изменений в реестр лицензий Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

7.2. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 3 (три) месяца до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях.

7.3. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию.

Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и порядке, которые предусмотрены законодательством РФ и настоящим Договором.

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

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

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.7. Если какое-то из положений настоящего договора будет противоречить императивным нормам законодательства (в частности в связи с изменением законодательства во время действия договора), такое положение утрачивает свою силу и применяются нормы законодательства.

7.8. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достигнуть взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.9. Стороны пришли к соглашению о том, что в рамках исполнения настоящего договора стороны обмениваются письмами и иной корреспонденцией, и документами, в том числе (но не исключая), посредством электронной почты. Стороны признают юридическую силу электронных сообщений и документов, в том числе (но не исключая) полученные согласования и соглашения Совета многоквартирного дома и его Председателя, направляемых/полученных с электронной почты управляющей компании info@muk-kras.ru на официальную электронную почту собственника: совета многоквартирного дома: Парашютная, 11А. Стороны гарантируют, что возможность ведения соответствующей переписки (доступа к электронным почтовым ящикам) имеется только у уполномоченных лиц/представителей сторон.

7.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Один экземпляр с приложением оригиналов листов подписания его собственниками хранится в Управляющей компании, второй – с приложением заверенных копий листов подписания его собственниками хранится у председателя Совета дома. Заверенная копия договора управления направляется Управляющей компанией в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

Электронный образ договора управления размещается на сайте раскрытия информации и является общедоступным для ознакомления.

7.11. Реквизиты Управляющей компании указаны ниже. Дополнительная, справочная информация, а также информация об изменении реквизитов доводится Управляющей компанией до сведения собственников любым доступным способом, в том числе путем ее размещения на официальном сайте.

Приложения:

1. Реестр собственников помещений многоквартирного дома, подписавших договор управления в соответствии с правоустанавливающими документами на 3 листах.
2. Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме на 2 листах.
3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на 6 листах.
4. Информация для собственников (подлежит доведению до сведения собственников в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354).
5. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора.
6. Форма Отчета о выполнении Договора на 1 листах.

Собственники:
согласно реестру
подписей

Управляющая компания:
Муниципальное предприятие города Красноярска
«Муниципальная управляющая компания
Красноярская»

Адрес: 660075, Красноярский край, г. Красноярск,
Озерная ул., д. 306 Т. 268-25-49, факс 265-25-49 ,
E-mail: info@muk-kras.ru

Свидетельство о регистрации выдано ИФНС по
Железнодорожному району города от 26.11.2002г.

ОГРН 1022401797000,

ИНН/КПП 2460000726/246001001

Банковские реквизиты:

ПАО Сбербанк

р/сч 40702810531000000158

к/сч № 30101810800000000627

БИК 040407627

Директор: Юсубов Самед Курбанович

Режим работы: пн.- чт. с 8:00 до 17:00, пт. с 8:00 до 16:00,
перерыв на обед с 12:00 до 13:00, выходные дни: суббота,
воскресенье.

Обслуживающая организация РЭУ

МП "МУК Красноярская" ул. Мичурина, 8

Прием заявок: 234-57-57

Уборка придомовой территории и лестничных клеток:
265-25-49 (доб. 308), 240-69-50

**Аварийная служба: 222-08-75; 296-14-46 (17:00-8:00, в
выходные и праздничные дни круглосуточно)**

Отдел регистрационного учета и расчетов с
населением: 265-25-49 (доб. 301; 302)

Показания по индивидуальным приборам учета: 223-70-07

Директор

МП МУК «Красноярская»

_____/С.К. Юсубов /

М.п.