

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом № 223/2-О

г. Красноярск

«01» августа 2023 г.

Муниципальное предприятие города Красноярска «Муниципальная управляющая компания Красноярская» именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора **Метляева Тараса Георгиевича**, действующего на основании Устава, а так же лицензии № 65, на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, от «10» апреля 2015г., с одной стороны, и собственники помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Красноярск, ул. Лесная, д. 131**, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее по тексту документа – «договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «Общее собрание») о выборе Управляющей компании, оформленного протоколом № 223/2 внеочередного общего собрания от «01» августа 2023года (Приложение № 6).

Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых и не жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме (далее по тексту МКД).

1.2. При выполнении условий договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.3. Настоящий договор является договором смешанного вида, и имеет в том числе признаки договоров подряда, возмездного оказания услуг, агентского договора. В части выполнения агентских договорных обязательств Управляющая компания обязуется за вознаграждение совершать в интересах Собственников юридические и иные действия от своего имени, но за счет Собственников.

1.4. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников 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 Российской Федерации. Подписанием настоящего договора Собственники (в лице председателя МКД) выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей компании и выполнения Управляющей компанией обязанностей, предусмотренных законодательством, в том числе, но не ограничиваясь, для передачи в судебные инстанции, с целью взыскания дебиторской задолженности, а так же иных судебных споров. 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.

1.5. Управление МКД осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями настоящего договора и решениями, принятыми Общим собранием и (или) Советом МКД.

1.6. Перечень, объем и периодичность оказания жилищных и коммунальных услуг по настоящему Договору определяется в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг,

необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, коммунальных услуг, предусмотренных действующим жилищным законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных договором.

1.7. Состав общего имущества в МКД определяется в соответствии с действующим законодательством. Включение в состав общего имущества собственников помещений в доме, обслуживаемого по настоящему договору, осуществляется на основании решения общего собрания собственников по согласованию с Управляющей организацией.

1.8. Настоящим договором устанавливаются Правила пользования помещениями в доме, обязательные для исполнения всеми собственниками и иными пользователями помещений, которые указаны в Приложении № 5 к настоящему договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и жилищных услуг Собственникам и иным пользователям помещений МКД.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственника, в пределах денежных средств, полученных от Собственников, в течение согласованного настоящим договором срока за предусмотренную договором плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

2.3. Средства собранные с Собственников, нанимателей и иных пользователей помещений МКД, могут быть использованы только на цели обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в МКД, содержание придомовой территории, общего имущества собственников многоквартирного дома, а именно: на текущий ремонт, модернизацию, реконструкцию, обслуживание, оплату за оказание услуг, связанных с управлением МКД иные цели, не противоречащие закону.

2.4. Перечень услуг по управлению МКД, по содержанию и ремонту общего имущества в МКД определены в Приложении № 2 к настоящему договору. Внесение изменений в примерный перечень работ и услуг осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, по согласованию с Управляющей компанией.

В случае изменения состава общего имущества МКД, а так же перечня и (или) объема услуг, Стороны обязуются пересмотреть соответствующее увеличение (уменьшение) установленной настоящим договором платы за содержание помещения.

2.5. В случае если собственники на Общем собрании и (или) Совет дома предложили заключить договор подряда с организацией, соответствующей требованиям действующего законодательства на проведение работ и оказание услуг в МКД, и приняли решение о заключении с ней договора, Управляющая компания заключает договор с такой организацией.

2.6. В случае выполнения Управляющей компанией по предписанию или предостережению органов государственного и (или) муниципального контроля (надзора) работ по текущему ремонту или работ капитального характера, а так же иных работ не согласованных в установленном настоящим договором и действующим законодательством порядке, а также оказания услуг вследствие обстоятельств, которые Управляющая компания не могла предвидеть при обеспечении должной осмотрительности и разумности (например, удаление с фасада здания не законно размещенного граффити, рекламы и иное), Управляющая компания вправе требовать от Собственника возмещения понесенных убытков и дополнительных расходов путем выставления соответствующего платежного документа или посредством создания резервного фонда (в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников и внесения изменений в настоящий договор).

3 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой для Собственника в интересах Собственника, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а

также согласно утвержденному настоящим договором перечню работ и услуг по управлению многоквартирным домом в пределах установленных тарифов и фактически собранных (оплаченных Собственниками) средств.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в МКД лично, либо с привлечением третьих лиц.

Текущий ремонт проводится при необходимости предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.3. Обеспечить с момента заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным потребителям коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) теплоснабжение;
- в) горячее водоснабжение;
- г) водоотведение;
- д) электроснабжение;
- е) услуги по обращению с ТКО.

3.1.4. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление МКД и коммунальные услуги.

3.1.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок Собственников и иных, пользующихся помещениями в МКД, лиц в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровья граждан, а также к порче имущества в течение 30 минут после поступления заявки на телефон аварийной службы.

3.1.7. Обеспечивать ведение учёта выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту в МКД и придомовой территории.

Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора, путем размещения его на официальном сайте Управляющей компании, передачи Председателю МКД (либо иному уполномоченному собственниками лицу) или на информационных стендах в подъездах МКД, с подписанием Председателем/членом Совета дома Акта о таком размещении отчета. В случае, если собственники помещений, в лице своего законного представителя не направят в Управляющую компанию письменные мотивированные возражения, в течение 30 дней, с даты размещения отчета, то отчет считается принятым без возражений.

3.1.8. В установленном порядке хранить техническую документацию на МКД, вносить в нее необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.1.9. Всеми доступными способами информировать 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.

3.1.10. Всеми доступными способами информировать Собственника об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платёжных документов, путём размещения данной информации в счетах – квитанциях и (или) на информационных стендах в МКД, а так же на официальном сайте Управляющей компании.

3.1.11. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских 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. Так же на официальном сайте Управляющей компании при наличии такового.

3.1.12. Обеспечить доставку Собственнику счетов – квитанций по оплате за жилищно-коммунальные услуги до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Счета – квитанции считаются доставленными надлежащим образом, при условии доставки их Управляющей компании до почтовых ящиков Собственников помещений.

3.1.13. Своевременно подготавливать дом, санитарно-техническое и иное оборудование, в многоквартирном доме к эксплуатации в зимний период.

3.1.14. 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. В случае неявки указанных лиц на снятие показаний прибора учета, Управляющая компания имеет право снять показания самостоятельно, составив при этом акт, с обязательным информированием Совета МКД и предоставлением председателю Совета МКД с копией экземпляра акта.

3.1.15. Представлять Собственнику отчет о выполнении договора за предыдущий год не позднее первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.16. На основании заявки Собственника в течение трех рабочих дней (в аварийных ситуациях немедленно) направлять своего сотрудника (представителя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению (-ям) Собственника.

3.1.17. Обеспечить регистрационный учет проживающих в МКД граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета.

3.1.18. Организовать и вести прием Собственников помещений и иных потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

3.1.19. По требованию Собственников и иных потребителей производить сверку платы по договору.

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

3.1.21. В установленном законом порядке передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, вновь выбранной Управляющей компании или одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания, при выборе Собственниками непосредственного управления многоквартирным домом.

3.1.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативно-правовыми актами.

3.1.23. Предоставлять за дополнительную плату иные услуги (телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, консьержка и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников в МКД.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, способ и очередность выполнения своих обязательств по настоящему договору в рамках действующего законодательства, если иное не установлено настоящим договором (решением Совета многоквартирного дома или общего собрания).

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору и действующему законодательству.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Собственников, членов их семей, а также нанимателей и их семей.

3.2.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, и информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих на основании акта, составленного работником Управляющей компании и подписанного не менее чем тремя проживающими в многоквартирном доме жильцами, либо на основании установленного компетентным органом факта проживания, если иной порядок не установлен действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги согласно условиям договора. Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.6. Привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных договором при участии председателя Совета многоквартирного дома.

3.2.7. Требовать от Собственника предоставления документов на помещение, необходимых для ведения корректных начислений и выполнения своих обязательств по договору управления многоквартирным домом, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и правоподтверждающих (свидетельство о праве собственности, иное).

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

3.2.9. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.10. Требовать допуск в заранее согласованное с Собственником (или иным пользователем) помещение в МКД, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и общего имущества в доме, для выполнения ремонтных работ, проверки устранения недостатков коммунальных услуг, проверки показаний индивидуальных приборов учета, для исполнения Управляющей компанией предписаний и предостережений контролирующих органов при необходимости проведения работ в помещении - по мере необходимости, а для ликвидации аварий в любое время.

Стороны установили, что такое требование может быть направлено Собственнику (иному пользователю) посредством вручения или направления заказным письмом, личным вручением, смс-уведомлением, по электронной почте, а так же посредством ГИС ЖКХ или иным доступным способом.

В случае отсутствия доступа или отказа в доступе в помещение в обусловленное время, Управляющая компания оформляет Акт об отказе в доступе, который подписывается представителем Управляющей организации и одним из Собственников (пользователей) данного МКД.

3.2.11. По согласованию с Председателем МКД и членами Совета дома, перераспределять внутри платы за содержание по составляющим работам (услугам) в зависимости от целесообразности расходования денежных средств, а так же в случае необходимости выполнения работ по содержанию, которые не были учтены и не входили в состав, изменять пропорцию направления денежных средств для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту, в случае уменьшения объема, перечня, периодичности, стоимости работ по содержанию направлять денежные средства на текущий ремонт, при этом финансовый результат всех действий по распределению отражается в ежегодном отчете Управляющей компании.

3.3. Управляющая компания уполномочена:

3.3.1. Если иное не предусмотрено решением общего собрания, заключать от своего имени договоры в интересах Собственников и с согласия Совета многоквартирного дома на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых подвальных помещений, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства Российской Федерации, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов Собственников в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявление искового заявления и заявления об обеспечении

иска в суд, изменение основания или предмета иска, подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование судебного акта, предъявление исполнительного документа к взысканию, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.3. По решению общего собрания, предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе права (возможности) использовать общее имущество Собственников.

3.3.4. Средства, поступившие на счет Управляющей компании, от использования общего имущества Собственников перечисляются в следующем порядке: **70%** - на содержание, текущий или капитальный ремонт общего имущества, **30%** - на ведение договорной и иной организационной работы Управляющей компании.

3.3.5. Доходная и расходная часть по вышеуказанным источникам поступления денежных средств подлежит раскрытию (отражению) в годовом отчете Управляющей компании.

3.4. Собственники обязаны:

3.4.1. Выполнять условия настоящего договора, решения общего собрания МКД.

3.4.3. 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.

При внесении платы за оказываемые услуги с нарушением сроков, оплачивать пени, начисленные Управляющей компанией, в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. При неиспользовании помещений в МКД 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.

3.4.5. Соблюдать следующие требования:

а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

б) не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; несанкционированное 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;

в) 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;

г) не осуществлять 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;

д) 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;

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

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

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

и) 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;

к) не допускать производства работ в помещении или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

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

м) при принятии решения о проведении работ по текущему ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для

предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, согласовывать с Управляющей компанией сроки и порядок проведения таких работ до начала их проведения;

н) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании или иную службу, указанную Управляющей компанией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

о) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового) индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании или в иную службу, указанную Управляющей компанией.

3.4.6. Предоставлять Управляющей компании сведения об изменении количества граждан, зарегистрированных и фактически проживающих в жилом(ых) помещении(ях).

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, установленном 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 прибытия временно проживающих потребителей направить в Управляющую компанию заявление, которое содержит фамилию, имя и отчество Собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах 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);

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

г) Собственники нежилых помещений обязаны предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных необходимых работ, требующих доступа в помещение.

3.4.7. Обеспечивать доступ представителей 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 работников 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 предусмотренным действующим законодательством.

3.4.9. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.4.10. Соблюдать права и законные интересы других собственников.

3.4.11. В случае, если по вине собственника помещения был причинен в МКД ущерб общему имуществу в многоквартирном доме и Управляющая компания выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, собственник помещения в МКД обязан возместить затраты по устранению ущерба Управляющей компании.

3.4.12. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт МКД.

3.4.13. Не допускать размещение личных вещей в местах общего пользования, на путях эвакуации. В случае выявления факта нарушения указанных обязательств, Управляющая

компания выдает предписание Собственникам помещений этажа, путем почтового направления, личного вручения, либо размещения текста предписания на лестничной клетке (на этаже, на котором выявлено нарушение) о необходимости в разумный срок устранить выявленные нарушения.

В случае если в указанный срок нарушения не устранены, Управляющая компания вправе принять меры к освобождению путей эвакуации, эвакуационных выходов, переходов между секциями и мест выхода на наружные эвакуационные лестницы, кровлю от мебели, оборудования и других размещенных предметов. В данном случае Собственник возмещает Управляющей компании убытки на проведение данных мероприятий.

3.5. Собственник муниципальных помещений в МКД обязан:

3.5.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по договору в течение 10-ти дней с момента заключения договора направить нанимателям извещение о прикреплении к Управляющей компании для оказания им услуг. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.

3.5.2. При заключении договоров социального найма после заключения договора Собственник муниципального жилищного фонда обязан информировать нанимателей о прикреплении их к Управляющей компании, обеспечивающей предоставление услуг, предусмотренных настоящим договором и порядке обслуживания.

3.5.3. Привлекать представителей Управляющей компании для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

3.5.4. Предоставлять муниципальные жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

3.5.5. До заселения муниципальных жилых помещений нести расходы на содержание и ремонт муниципальных жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, а также расходы на оплату услуг отопления.

3.5.6. Предоставлять Управляющей компании сведения о гражданах-нанимателях 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-ти дней с момента заключения договора социального найма.

Сведения об арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между арендодателем и арендатором относительно их обязательств перед Управляющей компанией, связанных с исполнением Собственником условий настоящего договора.

3.5.7. При принятии решения о привлечении Управляющей компании к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателя платы за пользование жилым помещением (платы за найм) заключить с Управляющей компанией отдельный договор.

3.6. Собственник имеет право:

3.6.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получение услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором и другими нормативными актами Российской Федерации качества, безопасных для жизни и здоровья граждан, не причиняющих вреда их имуществу.

3.6.2. Любой собственник помещений в МКД имеет право осуществлять контроль выполнения Управляющей компании обязательств по содержанию и ремонту жилых помещений, а так же общедомовому имуществу многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.6.3. Получать от Управляющей компании ежегодный отчет о выполнении 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 договору управления многоквартирным домом в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора.

3.6.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

3.6.7. Получать от Управляющей компании сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией плательщику (штрафов, пеней).

3.6.8. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

3.6.10. Председатель Совета МКД осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

4. ЦЕНА (ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ) ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы Собственника за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а так же придомовой территории Собственника и (или) нанимателя помещений МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества МКД включает в себя:

а) стоимость работ и услуг по управлению МКД;

б) периодичность работ и услуг по содержанию общего имущества МКД установлена в приложении № 3, а так же установленными другими нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации в сфере управления и обслуживания многоквартирных домов;

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, холодного и горячего водоснабжение, водоотведения, отопления вносится Собственником и нанимателем в определённом действующим законодательством Российской Федерации порядке.

4.3. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, определяется и утверждается решением Общего собрания.

Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества с 1 кв.м. помещения утверждена в размере **52 руб.64коп.**

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).

Стоимость услуг за КРСОИ (Коммунальный Ресурс на Содержание Общего Имущества - холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) выставляется отдельно, и в стоимость работ по управлению содержанием и ремонту общедомового имущества не входят.

4.4. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок её перерасчёта

или корректировки определяется правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства. Управляющая компания производит корректировку и перерасчет размера платы за коммунальные услуги в сроки, установленные действующим законодательством.

4.5. 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 таковым не предусмотрено иное, предварительно уведомив об этом Собственника любым доступным образом.

4.6. Если Управляющая компания не выполнила условие об уведомлении Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги в установленных срок, то новые тарифы будут применяться при расчетах за коммунальные услуги по истечении 2-х дней с момента их уведомления.

4.7. Расчётный период для оплаты услуг, оказанных Управляющей компанией по настоящему договору составляет один календарный месяц.

4.8. Срок внесения платежа устанавливается **до 15 числа месяца**, следующего за истёкшим месяцем. При этом Собственники и наниматели помещений обязаны вносить плату за содержание и ремонт помещений общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги за прошедший месяц до окончания установленного срока её внесения или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в счёт будущих месяцев.

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за управление, содержание и ремонт МКД, а также за коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.10. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату, предусмотренную п. 4.1. настоящего договора, и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учётом льгот. При этом граждане обязаны представить Управляющей компании документы, подтверждающие право на льготы.

При введении порядка предоставления льгот путём перечисления денежных средств на персонифицированный счёт, граждане, имеющие право на льготы на оплату содержания и ремонта помещения и коммунальных услуг, вносят плату, установленную настоящим договором, в полном объёме.

4.11. В случае невыполнения отдельных видов предусмотренных работ, предусмотренных годовым планом, Управляющая компания производит корректировку плана и согласовывает с Советом МКД и (или) Председателем.

Основанием для корректировки служит акт, составленный и подписанный председателем Совета МКД или 2-мя Собственниками с участием представителя Управляющей компании, о невыполнении работ и услуг с указанием их наименования и периода.

4.12. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (цена), а также стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом (цена) утверждается на общем собрании Собственников и подлежит ежегодной индексации в соответствии с действующим законодательством и нормами настоящего договора.

4.13. Плата за управление МКД, содержание, ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги вносятся на основании платежных документов (счетов – квитанций). Обязанность по предоставлению плательщикам жилищных и коммунальных услуг, предусмотренных настоящим договором, платежных документов лежит на Управляющей компании.

Оплата по платежным документам осуществляется любым удобным способом, в том числе, через банки (кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы. Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом.

4.14. Платежные документы (счета – квитанции), формируемые Управляющей компанией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным в соответствии с действующим законодательством, в том числе: адрес помещения, площадь помещения, сведения о Собственнике (нанимателе), количество проживающих (если такую информацию предоставил Собственник), зарегистрированных граждан; наименование управляющей компании, ее реквизиты, адрес, номера контактных телефонов, факса; указание на

оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, единицы измерения, объемы и стоимость жилищных и коммунальных услуг; сведения о перерасчетах, сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды.

Платёжный документ должен содержать точную информацию по сумме «недоплат на начало расчётного периода»: из чего она складывается (штрафы, пени, неустойки) и за какой период рассчитана, расчёт общедомовых нужд (вода, тепло, электричество), если полномочными органам будет принято решение об оплате этих нужд.

Платежный документ может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по жилищной услуге.

4.15. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и не указанные прямо в Приложениях к договору могут выполняться Управляющей компанией за дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг компании по заявлению Собственника.

4.16. В случае, когда Собственники и Управляющая компания не могут прийти к согласованному варианту цены на следующий год, одна из сторон вправе направить другой стороне предложение о расторжении договора управления многоквартирным домом.

4.17. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения подлежит ежегодной индексации, начиная с 01 марта, с применением индекса потребительских цен, установленных Органами государственной статистики и размещенными на их официальном сайте, на жилищно-коммунальные услуги (категория «услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению»).

Стороны определили, что для проведения индексации, не требуется дополнительного решения собственников МКД, в свою очередь об изменении размера платы в связи с индексацией, Управляющая компания уведомляет собственников МКД, любым доступным способом, включая размещение информации в местах общего пользования дома, или официальном сайте Управляющей компании.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании штрафные санкции - пени, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

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, гражданско-правовую ответственность за:

а) нарушение качества предоставления Собственнику коммунальных услуг, ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также вследствие непредоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых жилищных и коммунальных услугах;

в) убытки, причиненные Собственнику в результате действия или бездействия Управляющей компании;

г) убытки, причиненные Собственнику в результате действия или бездействия третьих лиц, привлекаемых Управляющей компанией для выполнения работ и оказания услуг;

5.4. Собственник несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт мест общего пользования в случаях:

а) неисполнения законных предписаний Управляющей компании и (или) контролирующих органов;

б) отказа от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством.

В случае если, проведение текущего либо капитального ремонта дома объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, а так же в случаях выдачи Управляющей компании со стороны контролирующих органов (службы строительного надзора, жилищного контроля Красноярского края и др.) обязательных для исполнения предписаний и предостережений по проведению текущего либо капитального ремонта дома и при отказе Собственников от его проведения и финансирования, Управляющая компания не несет ответственности за не проведение указанных работ.

Штрафные санкции, а также иные убытки, наложенные на Управляющую компанию за неисполнение и (или) неполное и (или) ненадлежащее исполнение услуг, предусмотренных данным договором, или возникшие из отношений с третьими лицами не являются основанием для взыскания их с Собственников.

5.4. Собственники помещений в МКД, 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 договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по договору осуществляется:

Путем осуществления контрольных функций за деятельностью Управляющей компании рабочего органа собственников помещений многоквартирного дома - Советом многоквартирного дома, действующим в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и настоящим договором.

6.2. Отчет о деятельности Управляющей компании на МКД должен содержать не менее сведений, предусмотренных требованиями действующего законодательства.

6.3. Управляющая компания обязана предоставлять Председателю МКД Акт приемки оказанных услуг по договору управления.

По услугам, связанным с содержанием общего имущества МКД, отчетным периодом Стороны признают 1 (один) календарный год, подтверждением выполнения работ, Стороны признают представленный Председателю дома Отчет, согласно п. 6.2 настоящего договора.

При этом, стороны вправе дополнительно составлять Акты, подтверждающие выполнение работ (предоставление услуг) за меньший период времени.

Объем оказанных услуг по управлению домом в Акте не указывается и Председателем МКД не утверждается.

6.4. Стороны определили, что Управляющая компания предоставляет Акт Председателю МКД одним из следующих способов:

- путем передачи Акта лично Председателю МКД 2-х (двух) экземпляров. При этом, на 3-м (третьем) экземпляре Акта, который остается на хранении Управляющей компании делается запись «Получено», дата получения и ФИО Председателя с подписью;

- путем направления Акта Председателю МКД заказным письмом. При этом, датой предоставления Акта считается дата отправки заказного письма;

- путем направления Акта Председателю МКД на электронную почту указанную в реквизитах сторон. При этом, датой предоставления Акта считается дата отправки электронного письма. В случае изменения Председателем МКД электронной почты, он незамедлительно, но не позднее 2-х (двух) рабочих дней, обязан уведомить Управляющую компанию о таком изменении. В случае не уведомления, Акт считается доставленным на почту, указанную в реквизитах договора. А ответственность за не получение Акта лежит на Председателе МКД.

6.5. Председателю МКД, в течение 10 (десяти) дней, с момента предоставления Акта, должен подписать предоставленный Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам) оказанных услуг в письменном виде, путем направления

возражений нарочно, заказным письмом, либо на официальную электронную почту Управляющей компании.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п. 6.5 настоящего договора, Председателем МКД не представлены письменные обоснованные возражения к Акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей компании, считается подписанным в одностороннем порядке, в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.7. В случае отсутствия в доме Председателя МКД, Акт правомочен подписать любой Собственник дома.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обязательств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует один год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

8.2. В случаях утраты технической документации на МКД, территориальное подразделение администрации города Красноярска, на территории которого расположен МКД оказывает содействие в восстановлении документации.

8.3. В случаях утраты Управляющей компанией технической документации на МКД, ее восстановление осуществляется Управляющей компанией за свой счет.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, а также настоящим договором. Оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и утвержденным общим собранием Собственников.

8.5. Стороны вправе расторгнуть договор по взаимному согласию.

8.6. Расторжение договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и данным договором.

8.7. При одностороннем отказе от исполнения или расторжении договора управления МКД по инициативе Собственников, Управляющая компания обязана передать техническую и финансовую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо Собственнику, указанному в решении Общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

8.8. Наличие какой-либо задолженности перед Управляющей компанией со стороны, как отдельных Собственников, так и в целом по многоквартирному дому, не может служить достаточным основанием для воспрепятствования передаче технической и финансовой документации новой управляющей компании, если Общее собрание примет решение о расторжении договора управления многоквартирного дома.

8.9. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, один экземпляр хранится в Управляющей компании, а второй – передается Председателю МКД после подписания данного договора. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью. Собственники вправе получить заверенную копию настоящего договора.

8.10. Если какое-то из положений договора будет признано недействительным, законность его остальных положений от этого не утрачивается.

8.11. 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.

Приложение:

Приложение № 1 - Основные понятия, используемые в договоре;

Приложение № 2 - Примерный перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в МКД;

Приложение № 3 - Периодичность работ и услуг по содержанию общего имущества;

Приложение № 4 – Реестр собственников, подписавших договор управления МКД;

Приложение № 5 - Правила пользования помещениями в доме;

Приложение № 6 - Протокол Общего собрания о выборе Управляющей компании «01» августа 2023 года № 223/2.

Управляющая компания:

МП «МУК Красноярская»

Юридический адрес: Россия, 660028,

г. Красноярск, ул. Новая Заря, д. 20.

Фактический адрес (местонахождение): Россия, 660075,

г. Красноярск, ул. Озерная, д. 30 «Б».

Банковские реквизиты:

р/сч 40702810531000000158

Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк, БИК

040407627

к/сч 30101810800000000627

ОГРН 1022401797000

ИНН 2460000726/КПП 246001001

тел./факс: (391) 265-25-49

адрес эл. почты: info@muk-kras.ru

Оф. сайт: www.ук-красноярская.рф

Собственники:

Согласно реестру подписей

Директор
МП «МУК Красноярская»

/Т.П. Метляев

