

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_\_\_

город Красноярск

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «СуперСтрой Красноярск» (ИНН 20464061920, ОГРН 1052464009344), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Юшкова Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_ г. Красноярск Красноярский край, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### I. Термины и определения

**Многоквартирным домом** признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Многоквартирный дом – завершенное строительством здание, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

**Жилым помещением** признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования), ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации).

**Нежилое помещение** в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения (п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), далее по тексту Правила № 354.

**Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (ч. 3 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

**Комнатой** признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ч. 4 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

**Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо,

приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в законную силу судебного решения и на иных законных основаниях.

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

**Потребитель** - собственник помещения в многоквартирном доме, жилого дома, домовладения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги (п. 2 Правил № 354).

**Временно проживающее лицо** – это зарегистрированное по месту пребывания или проживающее без регистрации лицо. Факт проживания таких граждан устанавливают на основании заявления собственника квартиры или по акту, который составляют исполнители коммунальных услуг.

**Управляющая организация** – организация, осуществляющая деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии и договора управления, заключенного с собственниками помещений многоквартирного дома, и уполномоченная общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, и предоставлению жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

**Общее имущество многоквартирного дома** – помещения в многоквартирном доме, не являющимися частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен многоквартирный дом, и иное имущество, предназначенное для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома.

Состав общего имущества определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 29.06.2020) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" – далее по тексту Правила № 491.

**Доля собственника** – доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

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

Доля собственника комнаты в коммунальной квартире в праве на Общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна доле площади его комнаты в общей площади коммунальной квартиры.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий (ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации).

**Пользователь** – лицо, фактически пользующееся на праве собственности, ином законном основании, ином основании, помещением (частью помещения) в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя** осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами; обеспечение

готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения; обеспечение необходимой температуры и влажности в помещениях общего пользования, а также их освещение и уборку; обеспечение мер пожарной безопасности; сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов; уход за элементами озеленения и благоустройства; текущий и капитальный ремонт; подготовка к сезонной эксплуатации; проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий; обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.), за исключением случаев, когда обязанность по установке и вводу в эксплуатацию приборов учета электрической энергии возложена на гарантирующего поставщика в соответствии с Федеральным законом "Об электроэнергетике" (п. 11 Правил № 491).

**Текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома** является комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей и восстановления работоспособности элементов, оборудования и инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей (разд. II Правил, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170).

**Аварийный ремонт общего имущества многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленным соответствующим актом.

**Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома** включает в себя работы по комплексному устранению неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смене, восстановлению или замене их на более долговечные и экономичные, улучшению эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществлению технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечению рационального энергопотребления (п. 2.4.2 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170).

**Коммунальные услуги** - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных настоящими Правилами, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений) (п. 2 Правил № 354).

**Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (п. 2 Правил № 354).

Деятельность управляющей организации по предоставлению собственниками помещений многоквартирного дома коммунальных услуг на содержание общего имущества многоквартирного дома, осуществляющаяся на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг на содержание общего имущества многоквартирного дома, подача которых в многоквартирный дом может быть осуществлена с учетом наличия в составе общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

**Конструктивные и технические параметры многоквартирного дома или жилого дома** - показатели, влияющие на объем (количество) потребления коммунальных ресурсов (материал стен, кровли, этажность и другие характеристики многоквартирного дома или жилого дома) (ст. 2 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006г. № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» - далее по тексту Постановление Правительства РФ от 23.05.2006г. № 306).

**Норматив потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме** - определяемый в соответствии с настоящими Правилами количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, применяемый для расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные при содержании общего имущества в

многоквартирном доме в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, а также размера расходов потребителей в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ и при использовании входящего в состав общего имущества оборудования, предназначенного для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан (ст. 2 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006г. № 306).

**Степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома** - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем, и внутриквартирного оборудования (ст. 2 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006г. № 306, п. 2 Правил № 354).

**Исполнитель** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги (п. 2 Правил № 354).

**Коллективный (общедомовый) прибор учета** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое в многоквартирном доме при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом (п. 2 Правил № 354).

**Региональный оператор** - специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (п. 16.5 ст. 12 Жилищного кодекса Российской Федерации).

**Орган управления многоквартирным домом** – общее собрание собственников помещений многоквартирного дома (ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

**Совет многоквартирного дома** — это орган, который представляет, защищает и отстаивает интересы собственников помещений в доме, активно взаимодействует с управляющей организацией, обеспечивает постоянный контроль за исполнением ею обязательств по договору управления. Совет многоквартирного дома избирается из числа собственников помещений в данном доме (ст. 161.1 ЖК РФ).

**Председатель совета многоквартирного дома** - лицо, выбранное собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании из числа членов совета многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

**Граница эксплуатационной ответственности** – точка разделения зоны эксплуатационной ответственности между имуществом собственников и общим имуществом многоквартирного дома.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью (п. 8, п. 9 Правил № 491).

## II. Общие положения

2.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, г. Красноярск Красноярский край, оформленного протоколом № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024г.

2.2. Управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией ООО УК «СуперСтрой Красноярск» на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 024000234 от 22.04.2015г. На основании приказа Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края № 234-ЛПР от 13.04.2023г. срок действия лицензии продлен на 5 (пять) лет до 01 июня 2028 года.

2.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и основываются на следующих правовых актах:

- Конституция Российской Федерации от 12.12.1993г.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994г. № 51-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 188-ФЗ;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (в ред. от 29.05.2023г.);
- Постановление Госстроя Российской Федерации от 03.04.2013г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";
- Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 (ред. от 29.05.2023) "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования" (вместе с "Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению");
- иных нормативно-правовых актах, регулирующих сферу управления многоквартирными домами.

Собственники помещений и управляющая организация ООО УК «СуперСтрой Красноярск» при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирным домом.

**2.4. Место исполнения договора управления - многоквартирный дом со следующими характеристиками:**

- 2.4.1. адрес многоквартирного дома: улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_ г. Красноярск Красноярский край Российская Федерация;
- 2.4.2. серия, тип постройки – \_\_\_\_\_;
- 2.4.3. год постройки - \_\_\_\_\_;
- 2.4.4. год ввода в эксплуатацию - \_\_\_\_\_;
- 2.4.5. этажность \_\_\_\_\_;
- 2.4.6. количество жилых помещений (квартир) \_\_\_\_\_;
- 2.4.7. правовой акт о признании дома: дом аварийным не принимался;
- 2.4.8. земельный участок – земельный участок под многоквартирным домом, входящий в состав общего имущества всех собственников многоквартирного дома, со следующими характеристиками:
- 2.4.9. площадь земельного участка: \_\_\_\_\_ кв.м;
- 2.4.10. адрес земельного участка: Красноярский край, город Красноярск, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_;
- 2.4.11. кадастровый номер земельного участка: \_\_\_\_\_

2.5. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-

ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего 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 настоящего договора и нормами действующего законодательства.

2.6. Подписанием настоящего договора собственники выражают согласие на передачу персональных данных в расчетную систему с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг, автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством, а именно: хранение, накопление, систематизацию данных в Системе; извлечение персональных данных из Системы 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 организации для выполнения своих обязательств, в том числе, предусмотренных пунктом 6 Правил № 354.

2.7. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении очередных (годовых) и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения настоящего договора.

2.8. На весь период действия настоящего договора собственники устанавливают право Управляющей организации организовывать, а также инициировать и проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 7 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

2.9. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников (ч. 2 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

2.10. Порядок направления уведомлений, сообщений определяется настоящим договором и в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.11. Собственник, иное лицо, указанное в Жилищном кодексе Российской Федерации, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения (ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

2.12. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны (ч. 5 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации):

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

2.13. Управляющая организация вправе направить сообщение (уведомление, извещение, предписание и пр.), адресованное Собственнику (Потребителю, Пользователю), в том числе предупреждение (уведомление) о введении ограничения режима потребления коммунального ресурса, ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги любым из следующих способов:

- размещение его в доступном для обозрения месте на двери (входной группе) помещения;
- вручение под расписку;
- направление по электронной почте (признаётся сторонами простой письменной формой);
- направление посредством системы электронного документооборота (признаётся сторонами простой письменной формой);
- направление посредством государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (признаётся сторонами простой письменной формой);
- размещение на интернет-сайте Управляющей организации;
- направление посредством личного кабинета;
- направление по почте на адрес помещения или на иной известный Управляющей организации адрес собственника (Потребителя, Пользователя);
- иным законным способом.

2.14. Собственник (Потребитель, Пользователь) несёт риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных ему способом, определённым в пункте 2.13 настоящего договора. Сообщения, доставленные собственнику (Потребителю, Пользователю) способом, указанным в пункте 2.13 настоящего договора, считаются им полученными.

2.15. В случае уклонения от получения сообщения (уведомления), вручаемого нарочно под расписку, Управляющая компания вправе составить акт об отказе в приеме уведомления, сообщения, иного документа (отказ от получения, отказ от дачи расписки в получении).

2.16. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, указанным в статье 45 Жилищного кодекса Российской Федерации иным лицом, по инициативе которых было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (ч. 3 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

### 3. Состав общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества включаются (в соответствии с Правилами № 491):

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого

определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е (1) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

В состав общего имущества включаются 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, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается 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, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей)

от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества не включается интеллектуальная система учета электрической энергии (мощности), в том числе коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, обеспечивающие возможность их присоединения к интеллектуальным системам учета электрической энергии (мощности), обязанность по приобретению, установке, замене, допуску в эксплуатацию, а также последующей эксплуатации которых возлагается на гарантирующих поставщиков электрической энергии в соответствии с Федеральным законом "Об электроэнергетике".

#### 4. Предмет Договора

4.1. Управляющая организация на условиях настоящего договора за плату ежемесячно оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг на содержание общего имущества многоквартирного дома, а собственники на условиях настоящего договора оплачивают эти услуги.

4.2. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги по настоящему договору в пределах, определенных применимым законодательством Российской Федерации, настоящим договором, соответствующими решениями общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.3. Управляющая организация представляет интересы собственников перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями по вопросам, связанным с выполнением условий настоящего договора.

4.4. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг на содержание общего имущества: электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения.

4.5. Управляющая организация принимает участие в отношениях по капитальному ремонту жилого дома в той мере, в которой это предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются Региональным оператором по отдельному договору, заключенному с собственниками. В период после начала реализации региональной программы капитального ремонта такой договор заключается собственниками с Региональным оператором в соответствии с п. 1 ст. 181 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

4.7. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя: 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений; 3) ремонт крыши; 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; 5) ремонт фасада; 6) ремонт фундамента многоквартирного дома (ч. 1 ст. 166 ЖК РФ).

4.8. При формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора последний несет ответственность за соблюдение сроков и качество выполняемых работ.

4.9. Общее имущество в многоквартирном доме определено: в настоящем договоре, решениях собраний Собственников помещений, применимом законодательстве Российской Федерации. Состав общего имущества определяется в том числе, собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества в соответствии с требованиями Правил № 491.

4.10. Изменение состава общего имущества многоквартирного дома осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.11. Общедомовые приборы учёта, если не оговорено иное, при их установке в многоквартирном доме включаются в состав Общего имущества в многоквартирном доме.

## 5. Права и обязанности сторон

### 5.1. Управляющая организация обязана:

- 5.1.1. осуществлять управление многоквартирным домом в интересах собственников в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов, иных правовых актов, регулирующих управление многоквартирными домами;
- 5.1.2. обеспечивать содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и за счет средств собственников помещений многоквартирного дома согласно утвержденному на общем собрании собственниками помещений тарифу на содержание общего имущества;
- 5.1.3. предоставлять собственникам помещений многоквартирного дома коммунальные услуги на содержание общего имущества многоквартирного дома;
- 5.1.4. заключить со специализированной организацией, определенной Федеральным законом от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме» (для МКД с газом);
- 5.1.5. оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем услуг, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором управления;
- 5.1.6. 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;
- 5.1.7. взаимодействовать с момента заключения договора с ресурсоснабжающей организацией в целях предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг на содержание общего имущества многоквартирного дома (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, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения;
- 5.1.8. обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранение аварий и выполнения заявок собственников (потребителей, пользователей) в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации;
- 5.1.9. проводить 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 платёжных документах (квитанциях), информационных стендах, на официальном сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, на сайте Управляющей организации, в настоящем договоре, посредством направления сообщений в порядке, определённом в пункте 2.12 настоящего договора;
- 5.1.10. в установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить в нее необходимые изменения, связанные с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями установленными Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и иного применимого законодательства Российской Федерации;
- 5.1.11. рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации;
- 5.1.12. 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, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, в платёжных документах (квитанциях), в соответствии с пунктом 2.12 настоящего договора;

5.1.13. 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 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;

5.1.14. по требованию собственников (потребителей) производить сверку платы по настоящему договору;

5.1.15. по требованию собственников (потребителей), в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и с учётом технической возможности, 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;

5.1.16. принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета. Члены совета дома вправе присутствовать при установке, ремонте (реконструкции), демонтаже общедомовых приборов учета коммунальных услуг и снятии с них показаний, снимать показания общедомовых приборов учета коммунальных услуг;

5.1.17. представлять собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год в течение первого квартала текущего года с указанием поступивших и израсходованных сумм и разбивкой по видам работ;

5.1.18. 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;

5.1.19. обеспечить ведение регистрационного учета лиц, проживающих в многоквартирном доме;

5.1.20. проводить плановые и внеплановые проверки и обследования многоквартирного дома, а также составлять акты по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

5.1.21. организовать и вести в установленное управляющей организацией время прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом;

5.1.22. вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации;

5.1.23. самостоятельно, или с привлечением третьих лиц проводить работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

5.1.24. составлять план работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества на срок не менее одного года. План работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества согласовывается с советом многоквартирного дома;

5.1.25. нести ответственность за качество работ, выполняемых подрядными организациями, а также выполнение гарантийных обязательств;

5.1.26. обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности;

5.1.27. вести лицевые счета собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт и наем, расчет и предоставление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от собственников и нанимателей помещений платежей, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации;

5.1.28. исполнять иные обязанности, направленные на выполнение целей договора управления и предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

## **5.2. Управляющая организация имеет право:**

5.2.1. самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору в рамках действующего законодательства Российской Федерации;

5.2.2. привлекать для исполнения своих обязательств по настоящему договору третьих лиц;

5.2.3. требовать внесения платежей и взносов, определённых настоящим договором, решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и действующим законодательством Российской Федерации, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных законом или настоящим договором, а также проводить работы по взысканию задолженности с неплательщиков;

5.2.4. инициировать, организовывать, проводить общие собрания собственников помещений многоквартирного дома. Управляющая организация вправе присутствовать на общем собрании собственников многоквартирного дома;

5.2.5. требовать от собственников помещений предоставления документов, подтверждающих право пользования и/или право собственности на жилое (нежилое) помещение;

5.2.6. 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 жилищно-коммунальных услуг в порядке и сроки, которые установлены действующим законодательством Российской Федерации;

5.2.7. 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;

5.2.8. требовать от собственника (потребителя) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации и (или) работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется для исполнения обязанностей Управляющей организации по настоящему договору;

5.2.9. ограничивать подачу коммунальных ресурсов в помещении:

- по заявке (заявлению) владеющего помещением: Собственника (или его представителя) или нанимателя по договору социального найма;
- по уведомлению ресурсоснабжающей организации, в порядке, установленном Правилами № 354;
- для устранения опасности жизни, здоровью и имуществу Собственника и иных лиц;
- в случае аварии и при проведении ремонтных работ;
- при нарушении Собственником помещения права иных лиц на комфортное проживание;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Управляющая организация 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.

5.2.10. Взыскивать с собственника убытки, причиненные нанимателями (арендаторами, ссудополучателями, членами семьи собственника), принадлежащих собственнику жилых (нежилых) помещений, вызванные неисполнением (неуплатой) нанимателями (арендаторами, ссудополучателями, иными постоянно проживающими лицами) своих обязательств перед Управляющей организацией по оплате за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, платежей за коммунальные услуги на содержание общего имущества многоквартирного дома, иных платежей в пользу Управляющей организации в размере и в порядке, определенном настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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 таких работ, отсутствии либо недостаточности накопленных средств, Управляющая организация вправе выполнить такой ремонт за собственный счет и выставить собственникам в платёжных документах (квитанциях) понесенные ею дополнительные расходы с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений собственников и рассрочкой оплаты не более чем на год, а собственники обязуются оплатить вышеуказанные расходы на выполнение таких работ.

5.2.11. В случае, если управляющей организации неизвестно место жительства должника (собственника помещения), управляющая организация вправе направить иск в суд по последнему известному месту нахождения должника, либо по месту нахождения имущества должника, либо по месту исполнения договора (ст. 29 ГПК РФ, ст. 36 АПК РФ).

### **5.3. Управляющая организация уполномочена:**

5.3.1. представлять в отношениях с третьими лицами интересы собственников помещений по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;

5.3.2. заключать с третьими лицами от своего имени в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе: договоры аренды помещений, использования части земельного участка, на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных конструкций и (или) устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства Российской Федерации, в том числе, производить начисление и получение платы по вышеуказанным договорам. Средства, поступившие в Управляющую организацию от использования общего имущества многоквартирного дома третьими лицами, распределяются, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений, по согласованию с Управляющей организацией, в следующем порядке: 75% - на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, 25% - агентское вознаграждение Управляющей организации.

### **5.4. Собственник обязан:**

5.4.1. выполнять условия настоящего договора, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

5.4.2. своевременно и в полном объеме 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;

5.4.3. при неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации 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. Неиспользование Собственником или иными лицами помещением либо инфраструктуры или какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе, непроживание в жилом помещении собственника, не является основанием для освобождения собственника от оплаты за услуги по настоящему договору, определенной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

5.4.4. избрать из числа Собственников помещений на общем собрании Собственников помещений Совет многоквартирного дома и его председателя из числа членов Совета многоквартирного дома;

5.4.5. самостоятельно предпринимать и участвовать в мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности и нести на них соответствующие расходы;

5.4.6. при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать показания и передавать их в ресурсоснабжающую организацию с 15 по 25 число текущего месяца;

5.4.7. соблюдать правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством Российской Федерации, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации;

5.4.7.1. не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; не допускать подключения оборудования собственника (потребителя) к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

5.4.7.2. 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;

5.4.7.3. 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;

5.4.7.4. не допускать сбрасывание в санузел мусора и отходов;

5.4.7.5. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

5.4.7.6. не производить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений, не изменять функциональное назначение жилого (нежилого) помещения в отсутствие соответствующего разрешения, без согласования с управляющей организацией, в том числе, с нарушением установленных норм действующего законодательства Российской Федерации;

5.4.7.7. привести за свой счет в прежнее состояние самовольно переустроенное и (или) перепланированное помещение;

5.4.7.8. при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проемов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

5.4.7.9. при проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

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

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

5.4.7.12. 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;

5.4.7.13. не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных механизмов;

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

5.4.7.15. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

5.4.7.16. не производить иные изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил законодательства Российской Федерации;

5.4.7.17. при принятии решения о проведении работ по капитальному 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 организацией сроки и порядок работ до начала их проведения.

5.4.7.18. Председатель совета многоквартирного дома и (или) члены совета многоквартирного дома (являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме) обязан

(обязаны) в течение трех дней с момента получения акта выполненных (оказанных) работ и (или) услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома подписать вышеуказанный акт либо предоставить в управляющую организацию письменный мотивированный отказ от его подписания в месячный срок. В случае неисполнения данной обязанности, неполучение (неподписание) акта выполненных (оказанных) работ и (или) услуг, работы и (или) услуги считаются выполненными (оказанными) управляющей организацией надлежащим образом и в срок. При неполучении председателем совета многоквартирного дома и (или) членами совета многоквартирного дома акта выполненных (оказанных) работ и (или) услуг, направленных посредством почтовой связи "Почта России", доказательством неполучения настоящего акта будет являться вернувшийся почтовый конверт с уведомлением с указанием причины возврата либо почтовый идентификатор официального сайта "Почта России" с указанием причины неполучения акта.

В случае неподписания акта выполненных (оказанных) работ и (или) услуг председателем совета многоквартирного дома и (или) членами совета многоквартирного дома и по истечении месячного срока для предоставления мотивированного отказа от его подписания, отказа от его получения в почтовом отделении "Почта России", работы и (или) услуги считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом и в срок.

В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме на момент составления акта выполненных (оказанных) работ и (или) услуг пока не выбран совет многоквартирного дома и (или) председатель совета многоквартирного дома, акт выполненных (оказанных) работ и (или) услуг может быть подписан любым собственником помещения в многоквартирном доме. В таком случае, управляющая организация в акте выполненных (оказанных) работ и (или) услуг делает отметку, что на момент составления акта выполненных (оказанных) работ и (или) услуг совет многоквартирного дома и (или) председатель совета многоквартирного дома пока не выбран за подписью не менее двух-трех собственников помещений многоквартирного дома (но не в поле, где в акте подпись председателя совета многоквартирного дома).

В случае, если председатель совета многоквартирного дома и (или) члены совета многоквартирного дома на момент составления акта выполненных (оказанных) работ и (или) услуг выбраны, но находятся в отъезде, управляющая организация составляет соответствующий акт об отсутствии председателя совета многоквартирного дома и (или) членов совета многоквартирного дома за подписью не менее двух-трех собственников помещений многоквартирного дома. Управляющая организация, в свою очередь, направляет акты выполненных (оказанных) работ и (или) услуг в адрес председателя совета многоквартирного дома заказным письмом с уведомлением посредством почтовой связи "Почта России". В акте выполненных (оказанных) работ и (или) услуг в таком случае делается отметка о направлении председателю совета многоквартирного дома соответствующего акта посредством почтовой связи "Почта России" и что в адрес управляющей организации не поступали претензии к качеству выполненных (оказанных) работ и (или) услуг. Дополнительно управляющая организация направляет акты выполненных (оказанных) работ председателю совета многоквартирного дома посредством электронного документооборота (если адрес электронной почты председателя известен управляющей организации).

#### 5.4.8. Предоставлять Управляющей организации сведения:

5.4.8.1. об изменении количества лиц, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих лиц в течение 3 рабочих дней со дня вселения временно проживающих лиц и направлять в Управляющую организацию сведения о количестве временно проживающих лиц, дате начала и окончания проживания временно проживающих лиц в жилом помещении;

5.4.8.2. о смене нанимателя (арендатора) помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением выписки из Единого государственного реестра недвижимости о регистрации права собственности на помещение на нового собственника);

5.4.8.3. о приобретении и утрате права собственности на помещение и изменении формы собственности (частная, государственная, муниципальная), о приватизации помещения (квартиры);

5.4.8.4. о смене адреса фактической регистрации собственника помещения;

5.4.8.5. о намерении проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещения, о дате начала и окончания таких работ, их составе и последовательности производимых в связи с такими работами действий и мероприятий;

5.4.8.6. о лицах, которые могут обеспечить доступ аварийной (технической) службы в

помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных работ, требующих доступа в помещение (с предоставлением их телефонов и иных контактных сведений).

5.4.9. Обеспечивать доступ представителям Управляющей организации 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 организацией и собственником время, а работникам аварийных служб – в любое время.

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

5.4.11. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

5.4.12. По просьбе ответственных лиц Управляющей организации участвовать в мероприятиях по осмотру общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей организации по управлению, содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан.

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

5.4.14. Обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, а в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом ресурсоснабжающую организацию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) в ресурсоснабжающую организацию и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены).

5.4.15. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязан:

5.4.15.1. предоставить Управляющей организации сведения о нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма;

5.4.15.2. совершать все меры для своевременного включения в бюджет всех платежей по настоящему договору.

5.4.16. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан:

5.4.16.1. представлять Управляющей организации информацию о заключении им договора принятом на покупку коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг у ресурсоснабжающих организаций. При непредставлении такой информации Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому собственнику убытки, равные стоимости коммунальных услуг, определенной исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

## **5.5. Собственник имеет право:**

5.5.1. принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, голосовать по вопросам повестки дня;

5.5.2. осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств;

5.5.3. требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора, в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации;

5.5.4. требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения принятых обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и условиями настоящего договора;

5.5.5. требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору;

5.5.6. получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления

предъявленной по настоящему договору платы, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плателъщику штрафов, пеней;

5.5.7. знакомиться с условиями сделок, совершенных управляющей организацией в рамках исполнения настоящего договора;

5.5.8. требовать в установленном порядке от управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг);

5.5.9. при причинении ущерба имуществу Собственника вследствие аварийных ситуаций (затопления помещения) требовать от управляющей организации составления актов;

5.5.10. собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. Цена Договора и порядок расчетов**

6.1. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

6.2. В соответствии с пп. «ж» п. 4 раздела II Постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» управляющая организация осуществляет начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

6.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг на содержание общего имущества многоквартирного дома, иные услуги, определенные и утвержденные общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6.4. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

6.5. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения ежегодно с 01 марта индексируется 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.

6.7. В состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения (потребителей, пользующих жилым помещением на основании договора найма) входит плата за наем.

6.8. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, способном обеспечить содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Размер платы должен быть достаточным для финансирования услуг и работ, необходимых для поддержания дома в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям.

6.9. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается и изменяется решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, но не менее размера платы, установленного решением органа местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма (Решение Красноярского городского совета депутатов от 28.05.2019г. № В-41 «О внесении изменения в Решение Красноярского городского совета от 28.12.2005 № В-160 «Об утверждении размера платы за жилое помещение для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договором найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в городе Красноярске». Постановление администрации города Красноярска от 13.11.2023г.

№ 850 «Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Красноярского края», вступает в силу с 01.01.2024г.).

6.10. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (п. 9.2 ч. 9 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.11. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, за исключением случая определения субъектом Российской Федерации - городом федерального значения Москвой особенностей порядка расчета размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (п. 9.3 ч. 9 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.12. Изменение размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ч. 10 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.13. Плата по настоящему договору производится на основании платежных документов (квитанций) (п. 1 ч. 2 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации), путем внесения Собственниками помещений (Потребителями) платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги на содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с платежными документами и реквизитами, указанными в них, в безналичной форме или посредством платежных агентов, не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим.

6.14. Плата за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги на содержание общего имущества в многоквартирном доме вносится на основании платежных документов, предоставляемых потребителям управляющей организацией не позднее 10-го числа, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

6.15. Плата по настоящему договору может производиться на основании информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги (п. 2 ч. 2 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.16. Оплата по платежным документам может осуществляться с учетом пункта 65 Правил № 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 организации, сайтах организаций, принимающих (переводящих) платежи.

В платежном документе, формируемом управляющей организацией, для внесения собственником (потребителем) платы за жилищно-коммунальные услуги указывается информация, являющаяся обязательной и соответствующая требованиям, предусмотренным п. 69 Правил № 354, в том числе: адрес помещения, площадь помещения, сведения о собственнике (нанимателе),

количество проживающих (зарегистрированных) граждан; наименование управляющей компании, ее реквизиты, адрес, номера контактных телефонов; 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.

6.17. Собственник (потребитель) вправе по своему выбору осуществлять предварительную оплату жилищно-коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов (пп. «г» п. 65 Правил № 354).

6.18. Управляющая организация вправе с согласия совета многоквартирного дома, использовать средства, накопленные по статье «текущий ремонт» на цели, не связанные с текущим ремонтом.

6.19. Собственники помещений оплачивают взнос на капитальный ремонт многоквартирного дома в порядке, предусмотренном жилищным законодательством Российской Федерации.

6.20. Услуги и работы, выполнение которых не входит в перечень работ и услуг, предусмотренных настоящим договором, оказываются собственникам помещений за дополнительную плату по тарифам, установленным управляющей организацией.

6.21. Собственники не вправе требовать изменения стоимости работ, услуг по настоящему договору и размера платы за содержание и ремонт помещения, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, устранением аварии, планово-предупредительными работами, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.22. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. Совет многоквартирного дома

7.1. Совет многоквартирного дома является органом управления многоквартирного дома, избирается из их числа Собственниками. Количество членов Совета многоквартирного дома определяется в решении общего собрания Собственников помещений. Совет многоквартирного дома действует до его переизбрания (ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации).

7.2. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 10 ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации).

7.3. Из числа членов Совета многоквартирного дома на общем собрании Собственников избирается председатель совета многоквартирного дома, который осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома, подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме, имеет права и несёт обязанности, предусмотренные настоящим договором, решениями собственников и действующим законодательством Российской Федерации (ч. 6 ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации).

7.4. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет свои полномочия до переизбрания общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

7.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе, председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера (п. 8.1 ч. 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу положений статьи 420 Налогового кодекса Российской Федерации объектом обложения страховыми взносами являются вознаграждения в пользу членов совета многоквартирного дома, включая председателя совета многоквартирного дома, избранных собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с положениями Жилищного

кодекса Российской Федерации, начисляемые уполномоченной управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Федеральный закон от 31.07.2023г. № 389-ФЗ). В связи с чем, на председателя многоквартирного дома и (или) членов совета многоквартирного дома, получающих вознаграждение, возлагается обязанность по заключению гражданско-правового договора с управляющей организацией по выплате вознаграждения в размере, установленном общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, за счет денежных средств, поступивших на счет управляющей организации от собственников помещений в многоквартирном доме, путем перечисления денежных средств в безналичной форме по банковским реквизитам на имя председателя совета многоквартирного дома и (или) членов совета многоквартирного дома, получающих вознаграждение, за вычетом НДФЛ и страховых взносов в размере и порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. Управляющая организация вправе включать в платежный документ информацию, не относящуюся к цене настоящего договора, в том числе, сведения о размере вознаграждении председателя совета многоквартирного дома.

7.7. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома (ч. 11, ч. 12 ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации). Совет многоквартирного дома вправе избрать членов комиссии собственников помещений, определить её персональный состав, срок деятельности, права и обязанности такой комиссии.

7.8. Совет многоквартирного дома имеет права и несёт обязанности, предусмотренные настоящим договором, решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома и действующим законодательством Российской Федерации. В случае противоречия настоящего договора, решений Собственников действующему законодательству Российской Федерации, применяется соответствующее законодательство.

7.9. Собственники помещений уполномочивают Совет многоквартирного дома с момента заключения настоящего договора и на весь срок его действия:

7.9.1. определять условия передачи в пользование третьим лицам общего имущества многоквартирного дома, включая размер оплаты, площадь части земельного участка (части помещения, части имущества) и иные существенные условия;

7.9.2. согласовывать договоры, заключаемые Управляющей организацией с третьими лицами от своего имени в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе: договоры аренды помещений, использования части земельного участка, на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных конструкций;

7.9.3. определять и согласовывать порядок доступа к инженерным сетям многоквартирного дома и согласовывать договоры о доступе к таким сетям;

7.9.4. согласовывать очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников помещений и производственных возможностей Управляющей организации, в том числе, при невозможности выполнения работ и оказания услуг перенести их выполнение на иной период;

7.9.5. принимать решения по текущему ремонту многоквартирного дома;

7.9.6. обсуждать, принимать, согласовывать, подписывать проекты, сметы;

7.9.7. обсуждать, принимать и подписывать от имени собственников план работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества;

7.9.8. обсуждать, принимать работы и подписывать от имени собственников помещений многоквартирного дома акты о приемке выполненных работ (КС-2), справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3) по текущему ремонту;

7.9.9. согласовывать использование Управляющей организацией средств, накопленных по статье «текущий ремонт» на цели, не связанные с текущим ремонтом;

7.9.10. согласовывать перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном

доме;

7.9.11. согласовывать условия рассрочки по обязательствам собственников помещений перед Управляющей организацией.

## 8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

**8.2. Управляющая организация с момента вступления настоящего договора в силу несет ответственность по настоящему договору за:**

8.2.1. нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг (в границах эксплуатационной ответственности, и в объемах, взятых на себя обязательствах), ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества (в границах эксплуатационной ответственности, и в объемах, взятых на себя обязательствах);

8.2.2. вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг (в границах эксплуатационной ответственности, и в объемах взятых на себя обязательств), недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества (в границах эксплуатационной ответственности, и в объемах взятых на себя обязательств), а также вследствие непредставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых жилищно-коммунальных услугах;

8.2.3. убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей;

8.2.4. моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем своих обязательств.

**8.3. Собственник несёт ответственность за:**

8.2.1. неисполнение предписаний Управляющей организации, контролирующих органов;

8.2.2. отказ и (или) уклонение от финансирования определённых законодательством Российской Федерации и (или) предписанием контролирующего органа работ и услуг;

8.2.3. несвоевременное и (или) неполное внесение платы по настоящему договору в виде уплаты пени, в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девятистодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

В период с 28.02.2022г. до 01.01.2025г. начисление и уплата пени осуществляется исходя из ключевой ставки, действовавшей по состоянию на 27.02.2022г. согласно принятому Постановлению Правительства Российской Федерации от 26.03.2022г. № 474 «О некоторых особенностях регулирования жилищных отношений в 2022-2024 годах».

8.2.4. не допуск в жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации и (или) 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 организацией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями и членами их семей, арендаторами);

8.2.5. за убытки, причиненные нанимателями (арендаторами, ссудополучателями, членами семьи Собственника) принадлежащих Собственнику жилых помещений, неисполнением (неуплатой) нанимателями (арендаторами, ссудополучателями, иными временно и постоянно

проживающими лицами) своих обязательств перед Управляющей организацией по оплате за содержание и ремонт жилого помещения (жилья), иных коммунальных услуг, иных платежей в пользу Управляющей организации в размере и в порядке, определённых настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает собственникам, пользователям помещений убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

8.3.1. стихийных бедствий;

8.3.2. аварийной ситуации, возникшей не по вине управляющей организации;

8.3.3. умышленных и (или) неосторожных действий собственников или пользователей помещениями многоквартирного дома;

8.3.4. гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

8.4. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору**

9.2. Контроль осуществляется путем:

9.2.1. предоставления Управляющей организацией ежегодного отчета о выполнении настоящего договора;

9.2.2. проверки работы Управляющей организации советом многоквартирного дома, его председателем;

9.2.3. подачи в письменном виде жалоб, претензий, иных обращений и получении ответов на них в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

## **10. Срок действия договора управления. Порядок изменения и расторжения договора управления**

10.1. Настоящий договор заключается на 2 (два) года с даты его подписания Управляющей организацией и принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения заключить договор управления с Управляющей организацией, вступает в силу с момента его подписания.

10.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом (ч. 7 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

10.3. Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами (ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

10.4. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

10.5. Если ни одна из Сторон настоящего договора в течение 3 (трёх) месяцев до окончания срока действия настоящего договора не заявит о прекращении его действия, настоящий договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях.

10.6. По соглашению Сторон настоящий договор может быть изменён или расторгнут (прекращён).

10.7. Расторжение настоящего договора по инициативе одной из Сторон (отказ от настоящего договора) допускается:

- в случае несоблюдения условий настоящего договора одной из Сторон;
- в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (порядок действий и обязательства органа местного самоуправления по решению вопросов переселения

граждан из аварийного жилого фонда регламентированы Постановлением Правительства от 28.01.2006г. № 47, а также нормативно-правовыми актами Красноярского края и г. Красноярска);

- при не включении многоквартирного дома в лицензию Управляющей организации на основании решения Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края;
- в случае, если задолженность собственников (жилых и нежилых помещений) по оплате услуг по настоящему договору становится значительно обременительной для Управляющей компании, т.е. оплата услуг по настоящему договору менее 95% во всем Многоквартирном доме;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором управления.

При прекращении настоящего договора по любым основаниям, Стороны производят сверку расчетов по настоящему договору. Денежные средства, полученные и неизрасходованные по статье «текущий ремонт» Управляющей организацией от собственников помещений многоквартирного дома, перечисляются вновь избранной собственниками помещений управляющей организации, созданному ТСЖ.

Денежные средства собственников помещений многоквартирного дома в счет погашения задолженности по статье расходов «текущий ремонт» подлежат передаче собственниками в управляющую организацию, ранее исполнявшую обязанности по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме (ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

10.8. Если одно из положений настоящего договора противоречит императивным нормам действующего законодательства Российской Федерации (в частности, в связи с изменением законодательства в период действия договора), то применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

10.9. Недействительность какой-либо части настоящего договора не приводит к недействительности настоящего договора в целом.

10.10. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае если стороны не могут достигнуть взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

10.11. В случае отсутствия сведений о собственнике, позволяющих его идентифицировать, управляющая компания предъявляет требования о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги (и/или по иному основанию требования) по месту исполнения (настоящего) договора, при этом место исполнения договора является место нахождения многоквартирного дома, указанного в п. 2.4 настоящего договора.

## 11. Адреса и реквизиты сторон

### 11.1. Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «СуперСтрой Красноярск»

Сокращённое наименование: ООО УК «СуперСтрой Красноярск»

ОГРН 1052464009344, ИНН 2464061920, КПП 246101001

адрес: 660003, Красноярский край, город Красноярск, улица Академика Павлова, дом 1, строение 2, помещение 11

Телефоны: 213-91-91 (круглосуточная аварийная и диспетчерская служба);

8(391)223-55-25 (приемная, паспортный стол, технический отдел), 8(391)223-22-93 (бухгалтерия), 8(391)223-20-33 (юридический отдел).

Электронная почта (e-mail): superstroy@list.ru

р/с 40702810575310002105

Сибирский филиал ПАО «Росбанк» ИНН 7730060164 БИК 040407388

Директор ООО УК «СуперСтрой Красноярск» \_\_\_\_\_ Андрей Геннадьевич Юшков  
Дата подписания « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024г.

#### **11.2. Собственники:**

Условия настоящего договора утверждены и безоговорочно приняты (акцептованы) собственниками помещений согласно решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_ г. Красноярск Красноярский край, проводимого в форме очно-заочного голосования).

Дата подписания « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024г.

### **12. Приложения к договору**

Нижеперечисленные приложения к настоящему договору управления многоквартирным домом является неотъемлемой частью договора управления:

- 1) Приложение № 1 – «Расчет размера платы по договору управления многоквартирным домом»;
- 2) Приложение № 2 – «Состав общего имущества многоквартирного дома»;
- 3) Приложение № 3 – «Акт раздела балансовой принадлежности»;
- 4) Приложение № 4 – «Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме»;
- 5) Приложение № 5 «Расчет размера платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_ г. Красноярск Красноярский край»;
- 6) «Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома»;
- 7) «Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям, арендодателям, ссудодателям, обеспечивающие исполнение условий договора».