

Договор управления многоквартирным домом №9

г. Красноярск

« 20 » декабря 2024г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Дудинская, дом 2Е (далее – Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВДОМ УЮТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Сакович Кирилла Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Дудинская, дом 2Е (далее – Договор):

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе ООО «УПРАВДОМ УЮТ» на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленного протоколом № 1 от 20.12.2024 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников. Действие настоящего Договора распространяется на всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), Законом о защите прав потребителей, Правилами содержания общедомового имущества, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее – Правила содержания общедомового имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Красноярского края, представительного и исполнительного органов города Красноярска.

1.4. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению Многоквартирным домом на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 26.03.2018 № 024-000365.

1.5. Значения понятий, используемых в настоящем Договоре, соответствуют определениям, приведенным в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации, регулирующих жилищные отношения.

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

1.7. Подписанием Договора Собственники выражают согласие на возможность передачи Управляющей организацией персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями ЖК РФ и данных для оказания услуги по регистрационному учету.

1.8. Управляющая организация осуществляет управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора, решениями Общих собраний собственников и совета многоквартирного дома, принятых в пределах установленной компетенции.

1.9. Многоквартирный дом – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию, расположенное на земельном участке, состоящее из квартир, комнат, нежилых помещений, машино-мест, 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 МКД.

1.10. Термины и определения:

- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается (*квартира, нежилое помещение, машино-место, доля в квартире, доля в помещении*), расположенное в Многоквартирном доме.

В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

- **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.
- **Иные лица** – любые физические и юридические лица, не являющиеся Собственниками (Законными владельцами) помещений, которые пользуются помещениями в указанном МКД на законных основаниях (члены семьи собственника либо законного владельца помещения, арендаторы и др.) Указанные в настоящем пункте лица обязаны наравне с собственниками и законными владельцами помещений использовать помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.
- **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 силу судебного решения и на иных законных основаниях.

Собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения, машино-места 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 за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества МКД приводится в Приложении № 4 к Договору.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество МКД, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества МКД 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.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность

Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
- **Коммунальные ресурсы** – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо (при наличии печного отопления), используемые для предоставления потребителям коммунальных услуг, а также холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- **Норматив потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме** – количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, применяемый для расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, 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.
- **Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, согласованный с Советом дома или утвержденный общим собранием и проводимый при наличии достаточных фактически оплаченных денежных средств на счете многоквартирного дома.
- **Управляющая организация** – организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления
- **Председатель совета многоквартирного дома** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.
- **Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и собственников (законных владельцев) за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений** – точка, место на внутриквартирных инженерных сетях, до которых Управляющая организация обеспечивает обслуживание и текущий ремонт систем в рамках ежемесячной платы от собственников.
- **Машино-место** – (далее по тексту помещение) предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально – определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или другой ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном Законодательством порядке.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего договора является исполнение Управляющей организацией, за плату, услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества Собственников, в целях обеспечения надлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, содержания и ремонта его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (далее – общедомовое имущество), а также в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг в жилом и нежилом помещении, машино-местах Собственникам и пользующимся жилыми помещениями в Многоквартирном доме лицам (членам семей собственников, гражданам – нанимателям, проживающим по договорам социального найма и членам их семей), коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также для осуществления иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2. Управление Многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников, нанимателей, членов семей собственников и нанимателей (далее по тексту - собственники, наниматели и члены их семей) за счет средств, уплачиваемых ими на эти цели.

2.3. Характеристики и техническое состояние общедомового имущества на момент заключения договора указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Состав, общедомового имущества, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 3 к настоящему Договору.

2.5. Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом указан в приложении № 4 к настоящему Договору.

2.6. Перечень услуг и работ, по управлению, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества, а также периодичность и стоимость их выполнения, указаны в приложении № 5, 5А к настоящему Договору. Услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.7. Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией, указан в приложении № 6 к настоящему Договору.

2.8. Порядок формирования, изменения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества и приемки выполненных услуг и работ, указан в приложении № 7 к настоящему Договору.

2.9. Порядок определения цены договора, размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги указаны в приложении № 8 к настоящему Договору.

2.10. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, указан в разделе 4 настоящего Договора.

2.11. Собственники, а также Совет многоквартирного дома осуществляют контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

2.12. Текущий ремонт общедомового имущества проводится по решению Совета многоквартирного дома, при наделении его такими полномочиями решением общего собрания Собственников, либо по решению общего собрания Собственников, в целях предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общедомового имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

2.13. Капитальный ремонт общедомового имущества осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.14. Собственники предоставляют Управляющей организации право осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.15. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют Управляющей организации персональные данные, необходимые для ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонними организациями для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством.

2.16. В случае принятия общим собранием Собственников решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, положения настоящего Договора, содержащие положения о данной коммунальной услуге, прекращают свое действие с даты заключения договора по соответствующему коммунальному ресурсу между Собственниками и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей

выгодой для Собственников и в интересах Собственников, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а также согласно утвержденному настоящим договором перечню работ и услуг по управлению Многоквартирным домом в пределах установленных тарифов.

3.1.2. Оказывать услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества надлежащего качества в объеме установленном настоящим Договором.

3.1.3. Заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры с подрядными организациями, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- е) отопление (теплоснабжение);
- ж) по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.5. Заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.6. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.7. Выполнять решения, согласованные с Управляющей организацией и принятые общим собранием Собственников, относительно обязательств по настоящему Договору.

3.1.8. Выполнять решения, согласованные с Управляющей организацией и принятые общим собранием Собственников о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома, при этом:

- начислять и выставлять к уплате в платежных документах Собственникам взнос на выплату вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием Собственников;

- выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета многоквартирного дома с периодичностью, предусмотренной общим собранием Собственников.

3.1.9. Выполнять решения Совета дома, согласованные с Управляющей организацией и принятые в соответствии с полномочиями Совета дома, утвержденными решением общего собрания Собственников.

3.1.10. Организовывать прием оплаты от потребителей за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, коммунальные и другие услуги, в том числе от нанимателей по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

3.1.11. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации, направленных на обеспечение тишины и покоя граждан.

3.1.12. Обеспечивать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью, нарушению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общедомового имущества, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

3.1.13. Принимать в установленном законодательством Российской Федерации порядке, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.14. Обеспечивать сохранность годового плана-графика услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества и актов выполненных работ по ним, сведений о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета не менее 3 лет.

3.1.15. Информировать Собственников и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в каждом подъезде Многоквартирного дома и в офисном помещении Управляющей организации, а так же путем размещения такой информации в сети «Интернет» на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.16. Письменно информировать Собственников (потребителей) об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, за коммунальные и другие услуги, не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, путем указания данной информации в платежных документах, информационных досках расположенных на первых этажах подъездов многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации и информационном стенде в офисе Управляющей организации.

3.1.17. В случае нарушения качества предоставления услуг и работ, предусмотренных настоящим Договором, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести перерасчет в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.18. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ в течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общедомового имущества, выявленные в процессе эксплуатации самостоятельно либо Собственниками.

3.1.19. Обеспечивать потребителей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и офисном помещении Управляющей организации, а так же путем размещения такой информации в сети «Интернет» на сайте Управляющей организации.

3.1.20. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов на момент завершения процедуры ввода таких приборов в эксплуатацию.

3.1.21. Для выполнения работ в помещении, принадлежащем Собственнику, согласовывать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за 3 дня до начала проведения работ, посредством телефонной связи.

3.1.22. По требованию Собственника обеспечить проведение сверки платы за управление, содержание и ремонт общедомового имущества, за предоставление коммунальных услуг, обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.23. Обеспечивать свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общедомового имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

3.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общедомовому имуществу, а также помещению(ям) Собственника, причиненного в результате аварийной ситуации.

3.1.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

3.1.26. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту в Многоквартирном доме и на придомовой территории.

3.1.27. Вести учет обращений (предложений, заявлений, жалоб, претензий) Собственников, рассматривать и принимать необходимые меры, давать ответы в сроки, установленные

законодательством Российской Федерации. На обращения, сроки предоставления информации по которым не определены законодательством, ответы предоставляются в течение 30 дней.

3.1.28. По обращению в письменной форме Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме, Управляющая организация осуществляет мероприятия, необходимые для проведения общего собрания Собственников, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомляет о проведении этого общего собрания каждого Собственника в установленном порядке, а также оформляет необходимые документы по результатам проведения общего собрания и обеспечивает их доведение до сведения Собственников в порядке, установленном частью 3 статьи 46 ЖК РФ.

3.1.29. Обеспечивать доставку Собственнику платежного документа по оплате за жилищно-коммунальные услуги не позднее 5-го числа месяца включительно, следующего за расчетным, путем опускания платежного документа в расположенный в Многоквартирном доме почтовый ящик Собственника.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.2.2. Самостоятельно принимать меры в отношении общедомового имущества, в пределах средств, оплачиваемых Собственниками за содержание общедомового имущества, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов.

3.2.3. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней), в случаях, установленных законом или настоящим Договором.

3.2.4. Требовать от Собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений, оказания услуги по регистрационному учету, выдачи выписок из домовой книги финансово-лицевого счета, и выполнения иных обязательств по настоящему Договору, в частности: правоустанавливающих (договор, акт, иной документ) и право подтверждающих (свидетельство о государственной регистрации права собственности, выписка из ЕГРП, иные документы).

3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.6. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также иных лиц, уступку прав требования к собственникам, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.7. Вводить ограничения потребления и (или) приостановление оказания коммунальных услуг в случае неоплаты Собственником платежей по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.8. Выдавать предписания о прекращении использования Собственником электробытовых приборов, мощность которых в отдельности или суммарно превышает 4,6 кВт/час.

3.2.9. Созывать (инициировать) и проводить мероприятия по организации и проведению общих собраний Собственников. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.10. Требовать от инициатора общего собрания Собственников копии решений и протокола общего собрания Собственников в срок не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

3.2.11. Обрабатывать персональные данные Собственников в соответствии требованиями,

предусмотренными законодательством РФ.

3.2.12. Определять количество фактически проживающих граждан (при несоответствии с количеством официально зарегистрированных):

- а) на основании заявления собственника, но не менее количества официально зарегистрированных лиц (за исключением периодов временного отсутствия);
- б) на основании данных, установленных компетентными органами или судом;
- в) иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.13. На условиях принятых решением общего собрания Собственников, (а в случае наделения решением Общего собрания полномочиями Совета многоквартирного дома на принятие соответствующих решений, на условиях решения Совета многоквартирного дома), самостоятельно заключать от своего имени в интересах Собственников договоры на предоставление общедомового имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно, договоры аренды: подвальных помещений; помещений относящихся к общедомовому имуществу; крыши и фасада Многоквартирного дома; договоры использования части земельного участка; договоры на установку и эксплуатацию радиотехнического и телекоммуникационного оборудования; договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях.

3.2.14. Без согласования с Собственниками выполнять работы по устранению недостатков по содержанию и ремонту общедомового имущества, выполнение которых не предусмотрено перечнями услуг и работ (приложения № 4, № 5, 5А, № 6 к настоящему Договору), том числе в случаях хищения, умышленной либо непреднамеренной порчи либо уничтожения общедомового имущества, по результатам которых в отношении Управляющей организации выданы предписания надзорных либо административных органов либо в случае самостоятельного выявления таких недостатков Управляющей организацией, когда их неустранение может повлечь либо повлекло аварийную(ые) ситуацию(и), причинение ущерба и вреда общедомовому имуществу и личному имуществу жильцов многоквартирного дома, и выставять Собственникам дополнительную плату, в соответствии с расчетно-сметной документацией на устранение данных недостатков. Управляющая организация уведомляет Собственников о выставлении дополнительной платы в установленном настоящим Договором порядке.

3.2.15. Без согласования с Собственниками выполнять работы по приспособлению общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме, оборудовать чердачные, подвальные помещения и иные помещения общего пользования в многоквартирном доме системами охранной сигнализации в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств Собственников.

3.2.16. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить изменения в перечни услуг и работ по содержанию общедомового имущества и предоставлению коммунальных услуг, изменять размер платы за жилищно-коммунальные услуги и работы в отсутствие решения Общего собрания. Управляющая организация уведомляет Собственников о внесении таких изменений в установленном настоящим Договором порядке.

3.2.17. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3 Собственник обязан:

3.3.1 Выполнять условия настоящего договора, решения Общего собрания.

3.3.2 Ежемесячно вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества в размере, определенном настоящим Договором, коммунальные услуги, использованные на занимаемое помещение и общедомовые нужды по установленным тарифам и в определенном объеме.

3.3.3 Оплачивать взносы на капитальный ремонт, в порядке и объеме, установленном действующим законодательством и решением Общего собрания Собственников.

3.3.4 Оплачивать доначисленную сумму денежных средств затраченных Управляющей организацией на оказание услуг и (или) выполнение работ, исполненных по решению Собственников либо Совета многоквартирного дома, на выполнение работ по устранению недостатков по содержанию и ремонту общедомового имущества, выполнение которых не предусмотрено перечнями услуг и работ (приложения № 4, № 5, 5А, № 6 к настоящему Договору), том числе в случаях хищения, умышленной либо непреднамеренной порчи либо уничтожения общедомового имущества, по результатам которых в отношении Управляющей организации выданы предписания надзорных либо административных органов либо в случае самостоятельного выявления таких недостатков Управляющей организацией, когда их неустранение может повлечь либо повлекло аварийную(ые) ситуацию(и), причинение ущерба и вреда общедомовому имуществу и личному имуществу жильцов многоквартирного дома.

3.3.5 Использовать помещения, в соответствии с их назначением и с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.3.6 Соблюдать правила пользования жилым помещением, общедомовым имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общедомового имущества, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ (в части не противоречащей ЖК РФ).

3.3.7 Принимать меры к обеспечению сохранности общедомового имущества от случаев вандализма и хищений.

3.3.8 Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче и загрязнению общедомового имущества.

3.3.9 Принимать меры в отношении общедомового имущества и помещений в многоквартирном доме, в том числе по предложениям Управляющей организации, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов.

3.3.10 Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.11 Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри жилого помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт внутри жилого помещения.

3.3.12 Производить перепланировку и переоборудование помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.13 Нести ответственность за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире, и соблюдение ими правил пожарной безопасности, правил пользования лифтами, регламента выполнения ремонтных работ в доме, других правил, установленных органом местного самоуправления и Управляющей организацией.

3.3.14 Согласовывать с Управляющей организацией сроки и порядок проведения работ по капитальному и (или) текущему ремонту помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, до начала проведения таких работ.

3.3.15 Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.16 Обеспечить заселение и проживание в помещении Собственника на законных основаниях, то есть предоставить Управляющей организации свидетельство о регистрации прав собственности и договор аренды.

3.3.17 Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.18 При обнаружении неисправностей общедомового имущества, пожара и аварий во

внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по телефонам указанным в платежном документе, а при возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.19 Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией при обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, нарушения целостности их пломб.

3.3.20 Самостоятельно организовывать и осуществлять вывоз принадлежащих Собственнику крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.21 Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общедомового имущества в Доме, а также за коммунальные услуги возложена полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении.

3.3.22 Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязан:

а) в целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 10-ти дней с момента заключения настоящего Договора проинформировать нанимателей о прикреплении к Управляющей организации для оказания им услуг, предусмотренных настоящим Договором;

б) при заключении договоров социального найма после заключения настоящего договора собственник муниципального жилищного фонда обязан информировать нанимателей о прикреплении их к Управляющей организации, обеспечивающей предоставление услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим Договором и о порядке обслуживания;

в) привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, а также коммунальных услуг;

г) представлять Управляющей организации сведения о нанимателе муниципального жилого фонда и членах его семьи по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5-ти дней с момента заключения настоящего договора / заключения договора найма (аренды).

3.3.23 Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

3.3.24 Собственник нежилого помещения в Многоквартирном доме обязан:

а) представлять Управляющей организации информацию о принятом порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами или без заключения такого договора;

б) сообщать Управляющей организации данные об объеме потребленных коммунальных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно;

в) предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных необходимых работ, требующих доступа в помещение;

г) в течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, представить Управляющей организации их копии, в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг для передачи потребителями информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, - данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам;

д) предоставить управляющей организации, данные об объемах коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, потребленной за расчетный период, в течение трех

рабочих дней со дня получения от них запроса;

е) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

3.3.25. Собственник машино-места обязан:

а) Своевременно и полностью вносить плату за услуги Исполнителя в соответствии с условиями настоящего Договора.

б) Соблюдать правила, регламентирующие внутренний режим на автопарковке (правила пожарной безопасности, правила пользования автопарковкой и др.).

в) При получении правоустанавливающих документов, Заказчик обязуется предоставить копии таких документов Исполнителю в течение пяти рабочих дней со дня их выдачи уполномоченными органами.

г) Бережно относиться к оборудованию автопарковки и соблюдать чистоту и порядок на автопарковке.

д) Соблюдать схему движения транспортных средств на автопарковке и размещать транспортное средство только в специально обозначенных местах. Парковка на территории относящейся к местам общего пользования категорически запрещена (нарушители удаляются с территории паркинга с возмещением фактически понесенных затрат на эвакуацию Исполнителем лицом, нарушившим режим размещения автотранспортного средства в подземной парковке).

е) В случае временного отсутствия, предоставить Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ к его автотранспорту и (или) к его парковочному месту, и располагающих возможностью в случае экстренной необходимости переставить (или забрать) транспортное средство.

ж) Информировать Исполнителя о передаче парковочных мест в аренду.

з). Соблюдать права и законные интересы других владельцев (собственников, пользователей) автопарковки.

Собственник вправе:

3.4.1. Передавать показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета в Управляющую организацию или уполномоченному ей лицу в сроки и одним из способов, указанных в платежном документе. Показания приборов учета, переданные в иные сроки, применяются к расчету в соответствии с действующим законодательством.

3.4.2. Получать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении условий Договора в форме, утвержденной решением Общего собрания собственников, не позже окончания второго квартала года, следующего за отчетным годом, путем размещения в платежном документе и информационных системах, определенных законодательством Российской Федерации.

3.4.3. Получать в установленных настоящим Договором объемах надлежащие услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

3.4.4. Участвовать в мероприятиях по контролю за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, совместно с Советом многоквартирного дома.

3.4.5. Самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общедомового имущества, за исключением организации мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, с учетом предложений Управляющей организации.

3.4.6. Обращаться в Управляющую организацию, в письменной форме, для получения от Управляющей организации копии настоящего Договора, с приложениями к нему, за исключением приложения № 1 к Договору (Реестр собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом).

3.4.7. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственником к уплате размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставление коммунальных услуг, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за жилищно-коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

3.4.8. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества оказываемых услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставления коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.9. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.10. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в Управляющую организацию для организации проведения общего собрания. В обращении должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня общего собрания, в том числе о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией.

3.5.1. Собственник не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность одновременного подключения которых превышает 4,6 кВт/час;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

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

е) производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов;

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

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

и) создавать повышенный шум в помещениях и местах общего пользования;

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

л) устанавливать на крыше, фасаде, ограждающих конструкциях балконов и лоджий Многоквартирного дома наружные блоки кондиционеров (сплит-систем), элементы антенн, а также иные устройства (оборудование), нарушающие целостность и вид фасада здания, тишину и покой окружающих, установленных санитарно-эпидемиологических и пожарных правил, без договора (соглашения) с Управляющей организацией, заключенного в письменной форме в соответствии с Условиями передачи в пользование общедомового имущества, утвержденными решением общего собрания Собственников, а также с нарушением требований «Правил благоустройства территории города Красноярска», утвержденных Решением Красноярского городского Совета депутатов от 25.06.2013 г. № В-378., «Архитектурно-художественного регламента улиц, общественных пространств города Красноярска», утвержденного постановлением Администрации города Красноярска от 19.04.2018 г. № 268, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации.

м) размещать и устанавливать перегородки и дверные проемы на лестничных и межэтажных площадках, в помещениях общего пользования, без договора (соглашения) с Управляющей организацией, заключенного в письменной форме в соответствии с Условиями передачи в пользование общедомового имущества, утвержденными решением общего собрания Собственников;

н) курить в подъезде, в лифте, на лестничных и межэтажных площадках и других местах общего пользования в многоквартирном доме.

4. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее

обязательств по Договору

4.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению Многоквартирным домом осуществляется Собственниками и обеспечивается:

- предоставлением Управляющей организацией ежегодного отчета Собственникам об исполнении обязательств по управлению Многоквартирным домом в течение второго квартала календарного года, следующего за отчетным;

- раскрытием информации Управляющей организацией о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с Порядком раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом, утвержденным Законодательством РФ;

- приемом и рассмотрением заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме;

- обеспечением участия Совета многоквартирного дома и Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

4.2. Собственники вправе потребовать ознакомления с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общедомового имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. Несвоевременное внесение потребителями платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества и коммунальные услуги влечет за собой начисление 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 девяностодневный 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.

5.3. Собственник, не обеспечивший допуск в принадлежащее ему помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

5.4. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственникам (нанимателям, членам их семей), имуществу Управляющей организации, вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, внутридомовых инженерных систем, нарушения правил пожарной безопасности, правил пользования лифтами, регламента выполнения ремонтных работ в Многоквартирном доме, других правил установленных законодательством и Управляющей организацией, а так же за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире (помещении) Собственника.

5.5. В случае вынесения штрафных санкций в отношении Управляющей организации судебными, надзорными и административными органами, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества предусмотрены настоящим Договором, но не выполнены (не надлежаще выполнены) Управляющей организацией, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из собственных средств.

5.6. В случае вынесения штрафных санкций в отношении Управляющей организации судебными, надзорными и административными органами, за нарушение правил содержания и

ремонта жилых домов, если предложенные Управляющей организацией Собственникам работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества не были приняты решением общего собрания, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из средств, оплаченных Собственниками за содержание и ремонт общедомового имущества.

5.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества, а также предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (нанимателя, членов их семей). К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

6. Порядок заключения, изменения и расторжения Договора

6.1. Собственники помещений в Доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

6.2. Собственники помещений в Доме заключают на условиях, утвержденных решением Общего собрания собственников, Договор с Управляющей организацией путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, заключивших договор управления Многоквартирным домом (приложения № 1 к настоящему Договору).

6.3. Договор составляется в одном экземпляре и хранится в Управляющей организации по месту ее нахождения.

6.4. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.5. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на Общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на Общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией, а со стороны Собственников председателем Совета многоквартирного дома, либо лицом уполномоченным Советом многоквартирного дома, либо лицом уполномоченным Общим собранием собственников. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

6.6. Расторжение настоящего Договора возможно по соглашению сторон или в случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. В решении Собственников о расторжении настоящего Договора должна быть указана дата его расторжения Договора, но не менее чем через два месяца от даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное Общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о досрочном расторжении Договора.

6.8. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, когда неполное внесение Собственниками и нанимателями платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате услуг и работ, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами перед региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Неполным внесением Собственниками и нанимателями платы по настоящему Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за два месяца.

6.9. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников не позднее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых Собственникам. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила Собственников о расторжении Договора, но не ранее даты исключения

сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

6.10. При прекращении (расторжении) Договора Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью оказанных услуг и выполненных работ до даты расторжения Договора, перечисляется Управляющей организацией на утвержденный решением Общего собрания счет, а в случае отсутствия такого решения - возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

6.11. При исключении сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, Управляющая организация обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению Многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

- возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению Многоквартирным домом у управляющей организации, выбранной Общим собранием собственников или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

- возникновения обязательств по договору управления Многоквартирным домом, заключенному Управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, выбранного Собственниками для управления Многоквартирным домом решением Общего собрания.

7. Особые условия

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

7.2. Переговоры по спорным вопросам проводятся при участии представителя Управляющей организации или уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия. Результаты таких переговоров, с указанием принятого по итогам их проведения решения, оформляются письменно.

7.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в суде согласно подсудности и подведомственности по месту нахождения имущества (помещения в Многоквартирном доме).

7.4. Каждая из Сторон, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны необходимых денежных средств; банкротство Стороны.

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

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

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен сроком на один год и вступает в силу с даты подписания настоящего договора и распространяет свое действие на отношения возникшие с 01.12.2024г., с даты принятой

решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленного протоколом.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

8.3. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения Договора обязана передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общедомового имущества, 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 выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8.4. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре и хранится в офисном помещении Управляющей организации. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Приложения

9.1. Приложение № 1 «Реестр Собственников, заключивших договор управления Многоквартирным домом»;

9.2. Приложение № 2 «Акт о состоянии общего имущества Собственников в Многоквартирном доме»;

9.3. Приложение № 3 «Состав общего имущества Многоквартирного дома»;

9.4. Приложение № 4 «Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом»;

9.5. Приложение № 5 «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме».

9.6. Приложение № 5А «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников машино-мест в Многоквартирном доме».

9.7. Приложение № 6 «Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией»;

9.8. Приложение № 7 «Порядок формирования, изменения перечня услуг и работ по управлению и содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и приемки выполненных услуг и работ»;

9.9. Приложение № 8 «Порядок определения цены договора управления, размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядка внесения такой платы»;

9.10. Приложение № 9 «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником».

9.11. Приложение № 10 «Форма ежегодного отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом».

Реквизиты сторон:

ООО «УПРАВДОМ УЮТ»:

660135, г. Красноярск, ул. Молокова, 37А,

пом. 146, т. 206-77-85, 270-99-60

ОГРН 1132468044048

ИНН 2465297358, КПП 246501001

р/с 40702810131000009300 в ПАО «Сбербанк

России», отделение № 8646 Сбербанка России

г. Красноярск, к/с 3010181080000000627,

БИК 040407627

e-mail: upravdomuyut85@mail.ru

Генеральный директор

Сакович К.Б.

Собственники:

согласно Реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом (приложение № 1 к настоящему договору)