

ДОГОВОР № 6/2021
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Красноярск, ул. Тельмана, д.28А

«01» февраля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Триумф», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице директора Майко Романа Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Тельмана, дом 28А (далее «МКД»), указанные в «Реестре собственников помещений в МКД» (Приложение 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», вместе и по отдельности именуемые «Стороны», в соответствии с требованиями статьи 162 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания Собственников помещений в МКД, оформленного протоколом от 18.02.2021г. №1.

Право на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ООО УК «Триумф» подтверждено лицензией № 024-000428 от 18.01.2019 г., выданной Службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (далее Минимальный перечень услуг и работ) Правилами об обращении с твердыми коммунальными отходами, Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержания внутридомового и внутригазового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению утвержденными Правительством Российской Федерации, и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Красноярского края и города Красноярска.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями настоящего Договора и решениями, принятыми общим собранием Собственников помещений.

1.4.1 Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей компанией по отдельным вопросам деятельности управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц из членов Совета МКД, собственников помещений МКД.

1.4.2 На общем собрании собственников помещений из числа собственников помещений избирается Совет многоквартирного дома, состоящий из председателя совета и членов совета в количестве не менее 3 человек, и наделяются полномочиями на принятие решений о проведении текущего ремонта общего имущества в МКД. А также наделяется

председатель Совета полномочиями на подписания акта о приемки оказанных услуг и выполненных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД. Совет МКД действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4.3 В случаях невозможности председателя Совета МКД осуществлять свои полномочия по причине отсутствия, временной нетрудоспособности, отзыве своей кандидатуры из состава совета МКД и при иных обстоятельствах, препятствующих выполнению им своих обязанностей, полномочия уполномоченного лица исполняет любой член Совета МКД по решению Совета МКД.

1.4.4 В случае невозможности исполнения своих прав и обязанностей всеми членами Совета МКД, председателя Совета полномочия по подписанию актов приемки работ, актов осмотров, дефектных ведомостей может принять на себя любой собственник помещения в доме, при этом такие документы должны быть подписаны не менее двумя собственниками помещений в доме.

1.4.5 Информация о таких лицах, сроке действия полномочий предоставляется собственникам и пользователям помещений в доме в офисе УО, контактные телефоны, адреса электронной почты таких лиц предоставляются только при согласии уполномоченных лиц (членов совета МКД, председателя Совета, собственников помещений).

1.5. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников помещений и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, в т.ч. лиц зарегистрированных, проживающих в жилых помещениях. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

1.5.1 Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных в информационную расчетную систему с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг, автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы управляющей компании и выполнения Управляющей компанией своих обязанностей.

1.6. При организации Собственниками помещений в МКД общего собрания собственников помещений МКД Управляющая компания обеспечивает: подготовку уведомлений Собственников помещений МКД о проведении собраний, ознакомление с материалами и информацией, которые будут рассматриваться на собрании, подготовку форм документов, необходимых для регистрации участников собрания, документальное оформление решений, принятых на собрании, доведение до сведения Собственников помещений в МКД решений принятых на собрании путем размещения соответствующей информации в платежных документах или на информационных стендах, досках объявлений, и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории или через Председателя Совета дома или через членов Совета дома, либо путем направления (вручения/вложения в почтовый ящик) соответствующего уведомления/объявления по месту нахождения помещения или с помощью интернет-систем.

1.7. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих Собственникам и не относящихся к общему имуществу Собственников помещений МКД и устанавливаются на внутренних инженерных сетях теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, в точке места нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности Собственников.

1.8. Информация для Собственников (Приложение 5).

3. Цель и предмет Договора

3.1. Основными целями управления МКД и заключения настоящего Договора являются обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в указанном МКД, а также иным лицам.

3.2. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома: город Красноярск, ул. Тельмана, дом 28А;
- б) номер технического паспорта БТИ № 7-809;
- в) серия, тип постройки – 111-97;
- г) год постройки – 1981г;
- д) этажность – 9;
- е) количество квартир -281;
- ж) общая площадь жилых помещений – 18 529,9 кв.м;
- з) общая площадь нежилых помещений – 253,9 кв. м.;
- к) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД –9 143 кв.м.;
- л) кадастровый номер земельного участка № 24:50:0400205:578.

3.3. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственников помещений МКД в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги и прочие дополнительные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственники помещений обязуются оплачивать оказываемые услуги и выполняемые работы в порядке, и сроки, установленные настоящим Договором.

3.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в МКД утверждается на общем собрании собственников помещений в доме с учетом Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденное постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г № 290.

3.5. Под изменением Перечня работ и услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ и услуг, включенных в перечень работ и услуг.

3.6. Изменение Перечня работ и услуг, приводящие к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в МКД посредством выполнения (оказания) в полном объеме и надлежащим качеством все видов работ, услуг, включенных в состав Минимального перечня работ и услуг, не допускается.

3.7. Перечень работ и услуг может изменяться в следующих случаях:

а) при включении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных Минимальным перечнем работ и услуг (далее – дополнительные работы и услуги), выполняемых за дополнительную плату, установленную на общем собрании собственников помещений в МКД;

б) при исключении всех или отдельных видов дополнительных работ и услуг (не относящиеся к минимальному перечню работ и услуг).

3.8. Изменения перечня работ и услуг в сторону увеличения количества, периодичности, объемов выполнения работ и оказанию услуг возможно только при утверждении тарифа (стоимости) выполнения работ и услуг, достаточного для их качественного и полного выполнения.

3.9. В состав общего имущества МКД в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г № 491 «Об утверждении Правил содержания и ремонта 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» входят принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Состав общего имущества МКД и его техническое состояние указаны в Приложении № 2 к договору.

3.10. Управляющая компания имеет право заниматься иной деятельностью в целях оказания услуг и выполнения работ Собственникам по индивидуальным заявкам (установка и замена индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, снятия показаний, техническое обслуживание, изготовление и выдача ключей к почтовым ящикам, домофонам и кодовым замкам, смена приборов отопления и иные работы и услуги). Перечень таких работ и услуг содержится в приложении № 4 к Договору. С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребитель вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую компанию.

3.11. Управляющая компания принимает участие в отношениях по капитальному ремонту МКД в той мере, в которой это предусмотрено действующим законодательством. Вопросы, связанные с проведением капитального ремонта, решаются с учетом способа накопления средств на капитальный ремонт дома, при формировании ФКР на счете регионального оператора или формировании ФКР на специальном счете, на основании действующего законодательства.

3.12. Надлежащее содержание общего имущества в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и должно обеспечивать:

3.12.1. соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;

3.12.2. безопасность жизни и здоровья, а также имущества Собственников помещений и иных лиц;

3.12.3. доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества Собственников помещений в МКД;

3.12.4. соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в МКД, а также иных лиц;

3.12.5. постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам, а также иным лицам.

3.12.6. соблюдение требований законодательства Российской Федерации по энергосбережению.

3.12.6.1 Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, в зависимости от их вида, производятся в рамках содержания, текущего, либо капитального ремонта. Для целей реализации обязательных к исполнению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, в случаях, когда для проведения таких мероприятий требуется принятие решения собственниками о текущем, капитальном ремонте, либо увеличения цены настоящего договора, уклонение собственников от принятия таких решений не допускается.

3.13. В целях предоставления потребителям коммунальных услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения отопления, газоснабжения УК заключает договоры ресурсоснабжения с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, а также

обеспечивает представление потребителям коммунальных услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами со дня возникновения у потребителей обязанности по внесению платы за коммунальные услуги по обращению с твердыми коммунальными услугами.

3.13.1. В целях обеспечения газом, надлежащего технического состояния и безопасной эксплуатации внутридомового и внутриквартирного газового оборудования заключается договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией.

3.13.2. Коммунальные услуги электроснабжения представляются потребителям поставщиками электрической энергии в порядке, который сложился до даты заключения Договора.

3.13.3. До заключения и в случаях расторжения договора о приобретении Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации коммунального ресурса для предоставления коммунальных услуг, соответствующие коммунальные услуги потребителям предоставляются ресурсоснабжающей организацией на условиях, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.13.4. Собственники нежилых помещений потребляют и несут расходы по коммунальным ресурсам на основании прямых договоров с РСО. Собственники нежилых помещений предоставляют информацию УК о заключенных договорах между ними и РСО с указанием реквизитов договора, срока его действия, объемов потребления коммунального ресурса.

3.13.5. Условия предоставления коммунальных услуг регулируется Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами об обращении с твердыми коммунальными отходами, Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению.

3.13.6. Управляющая компания снимает показания общедомового прибора учета коммунальных ресурсов не позднее последнего числа каждого месяца и заносит соответствующие показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

3.14 Собственники помещений и потребители обязаны обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию (её Представителя) о планируемой дате снятия показаний прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, использовать соответствующие указания Управляющей организации (её Представителя).

3.14.1. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета собственники жилых помещений коммерческого использования и потребители в жилых помещениях извещают Управляющую организацию путем письменного уведомления, об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц в срок не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.14.2. В целях перерасчета размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия потребителя, документы, требуемые в указанном случае Правилами предоставления коммунальных услуг для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, представляется потребителем путем подачи заявления с приложением подтверждающих документов.

3.14.3. Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные ресурсы, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится

по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказано потребителем.

3.14.4. Если при выполнении работ по замене внутриквартирного оборудования систем отопления и (или) горячего водоснабжения и (или) холодного водоснабжения требуется слив воды (теплоносителя), потребитель обязан оплатить Управляющей организации стоимость таких работ и соответствующих объемов воды (теплоносителя), определяемых Управляющей организацией. В указанном случае Управляющая организация обязана исключить соответствующий объем коммунального ресурса из объема общедомового потребления такого коммунального ресурса в соответствующем расчетном периоде, если такой объем учитывается при определении размера платы за коммунальные услуги потребителям в многоквартирном доме в соответствующем расчетном периоде

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД. Началом управления МКД Управляющей компанией считается дата внесения Службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края изменений в Реестр лицензий Красноярского края в установленном действующим законодательством порядке. Приступить к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления МКД.

4.1.2. Известить Собственников помещений о дате начала выполнения своих обязанностей по управлению МКД путем размещения информации об этом на информационных стендах или другим способом указанных в п. 2.6 настоящего Договора.

4.1.3. Осуществлять управление МКД в соответствии Перечня стандартов управления МКД (Приложение 3). Осуществлять управление МКД с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.4. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях её финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартами раскрытия информации.

4.1.5. Оказывать Собственникам помещений, а также иным лицам, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (Приложение 4), утвержденного Правительством РФ Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества либо не в полном объеме Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет и произвести перерасчет за не предоставленные услуги.

4.1.6. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в МКД при наличии к тому оснований, предусмотренных действующим законодательством (необходимости их проведения). Проведение работ по текущему ремонту, которые не являются неотложными и обязательными, осуществляется при наличии накопленных и достаточных для финансирования проведения ремонта средств, согласно решению ОСС МКД или согласно решению Совета МКД, при условии наделения действующего Совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества многоквартирного дома.

4.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, обеспечить устранение аварий и выполнение заявок Собственников и иных, пользующихся помещениями в многоквартирном доме лиц, в сроки, установленные действующим законодательством (в течение 30 минут).

4.1.8. Организовать работы по выявлению и устранению причин возможных аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества и информировать о таких работах уполномоченных лиц, совет МКД, председателя совета либо лиц их замещающих лиц для принятия решения о проведении неотложного, аварийного ремонта ОИ в порядке пп. 4.2 п. 2 ст. 44 ЖК РФ. Такие работы выполняются за счет средств на текущий ремонт или средств, поступающих от использования ОИ (реклама, аренда и прочее) в зависимости от решения Совета МКД.

4.1.9. При поступлении заявок от Собственников помещений, а также иных лиц о возникновении аварийных ситуаций, направлять своего представителя, для составления акта в произвольной форме с обязательным описанием причиненного ущерба личному имуществу Собственника помещения, а также общему имуществу в МКД, в течение 3 рабочих дней, в согласованное Сторонами время.

4.1.10. Проводить осмотры общего имущества МКД совместно с уполномоченными лицами в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с составлением актов осмотров и планов дальнейших работ по результатам осмотра в двух экземплярах. Один экземпляр актов и планов предоставить председателю Совета МКД.

4.1.11. Обеспечить надлежащее хранение полученной технической и иной документации, связанной с управлением МКД. Своевременно вносить в техническую документацию необходимые изменения, отражающие текущее состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров, ремонтных работ и т.д. По требованию Собственников помещений знакомить их с содержанием указанной выше документации.

4.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

4.1.13. Информировать Собственников 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, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, в квитанциях, на официальном сайте, иными общедоступными способами указанные в п. 2.6 настоящего Договора.

4.1.14. Управляющая компания обязана информировать в письменной форме нанимателей и Собственников жилых помещений в МКД об изменении размера платы за жилое помещение (только по решению ОСС и на основании обоснованных расчетов) и коммунальные услуги (если таковое принято нормативно-правовыми актами субъекта РФ) не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, путем размещения данной информации в платежном документе предшествующего месяца на сайте и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных местах для обозрения Собственников.

4.1.15. Обеспечить Собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организаций путем указания данной информации в платежных документах и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников помещений местах.

4.1.16. Обеспечить предоставление либо возможность получения Собственниками помещений, а также иными лицами счетов (квитанций) на оплату услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, коммунальных и прочих услуг не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчётным.

Для Собственников помещений, пожелавших внести платежи досрочно, т.е. до истечения расчетного месяца, сформировать и представить платежные документы на предоплату с последующей корректировкой произведенных начислений по факту потребления коммунальных услуг в расчетном месяце. По требованию потребителей производить сверку платы по Договору (проверять правильность начислений и историю платежей по ФЛС).

4.1.17. По требованию потребителей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, из домовой книги и иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

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

4.1.19. В случае образования задолженности Собственников помещений по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг организовать работу с должниками всеми способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4.1.20. Вести претензионно-исковые работы при выявлении нарушений исполнителем услуг и работ, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.21. По требованию Собственников помещений, а также иных заинтересованных лиц, производить сверку оплаты за услуги Управляющей компании, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платежей Собственников помещений, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом или договором неустоек (штраф, пеня).

4.1.22. Принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета. По требованию уполномоченных лиц, председателя Совета дома приемка в эксплуатацию и снятие показаний общедомовых приборов учета осуществляются в присутствии уполномоченных лиц (за исключением случаев дистанционной передачи показаний) согласно графику, установленному Управляющей компанией.

4.1.23. Представлять Собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора за истекший календарный год до 31 марта, следующего за отчетным годом.

4.1.24. Обеспечить регистрационный учет, в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ.

4.1.25. Осуществлять проверки по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и составлять акты по установленной форме (Приложение 6). Сроки составления актов по факту не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества установлены законодательством РФ.

4.1.26. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений ОСС. В случае решения ОСС о передаче в возмездное пользование отдельного вида общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступающие на счет Управляющей компании от использования общего имущества Собственников помещений, могут расходоваться на цели, определенные ОСС. Управляющая компания выявляет и принимает меры по недопущению незаконного крепления к стенам зданий различных растяжек, вывесок, указателей, антенн путем выдачи предписания о демонтаже владельцу незаконно размещенной конструкции. В случае невозможности выявления Собственника незаконно размещенной конструкции,

Управляющая компания производит её демонтаж в соответствии с действующим законодательством.

4.1.27. Раскрывать информацию, подлежащую раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в соответствии с требованиями действующего законодательства. Размещение информации на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации может осуществляться в электронном (интерактивном) виде.

4.1.28. Оказывать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

4.1.29. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг и другими нормативно - правовыми актами.

4.1.30. В случае, если проведение непредвиденных работ и услуг неотложного характера объективно необходимо, для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, о чем могут свидетельствовать, в том числе, выданные контрольно-надзорными органами предписания, и при отказе собственников от проведения и финансирования необходимых работ и услуг, отсутствии, либо недостаточности накопленных средств, Управляющая компания обязана выполнить такой ремонт за собственные средства и списывать по факту накопления денежных средств, с текущих платежей собственников, согласно действующему тарифу.

4.1.31. Предоставлять уполномоченным лицам (совет МКД, председатель совета МКД) ежемесячные акты об оказанных услугах и выполненных работах по содержанию и ремонту общего имущества МКД на подписание, в т.ч. аварийным и по предписаниям контролирующих органов (Приложение 9).

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств по оказанию услуг и выполнению работ, предусмотренных настоящим Договором и утвержденных решением ОСС, в рамках действующего законодательства и в соответствии со стандартами управления МКД, в том числе на конкурсной основе исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, на условиях наиболее выгодных для Собственников помещений в МКД.

4.2.2. Изменить Перечень работ и услуг (Приложение 4) по согласованию таких изменений с председателем Совета дома в следующих случаях:

- целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ и услуг;

- при установлении возможности изменения графика, периодичности выполнения отдельных видов работ, оказания услуг для целей накопления средств для исполнения непредвиденных работ и услуг в соответствии с п. 4.1.30 настоящего Договора

4.2.3. В целях выполнения обязательств, принятых по настоящему Договору, поручить выполнение отдельных обязательств иным Исполнителям, для чего заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями – поставщиками коммунальных услуг, а также другими Исполнителями - подрядными организациями на наиболее выгодных для Собственников помещений в МКД условиях.

4.2.4. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги согласно условиям настоящего Договора, а также уплаты пени за просрочку.

4.2.5. Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней в порядке, установленном действующим законодательством. Проводить с должниками досудебную работу, направленную на ликвидацию задолженности по оплате услуг Управляющей компании, а также взыскивать в судебном порядке сумму образовавшейся задолженности по оплате оказанных услуг, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.6. В случаях, когда количество проживающих в жилом помещении лиц влияет на расчет размера платы за коммунальные услуги и при этом количество фактически

проживающих лиц не соответствует количеству зарегистрированных лиц в жилом помещении, вести начисления по количеству фактически проживающих лиц при условии соблюдения порядка выявления и фиксации фактов проживания без регистрации, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.7. В целях ведения реестра Собственников помещений, требовать от последних предоставления копий документов, устанавливающих право собственности на занимаемые помещения.

4.2.8. Инициировать и проводить общие ОСС МКД в соответствии с Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством. Управляющая компания не вправе инициировать, посредством ОСС, перевыборы председателя совета дома и Совета дома.

4.2.9. Требовать допуска представителей Управляющей компании в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) потребителем время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.10. Требовать от Собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допуска в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании и (или) работников аварийных служб.

4.2.11. Приостанавливать или ограничивать подачу Потребителю коммунальных ресурсов. Основания и порядок ограничения и приостановления предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг и применяются с учетом положений настоящего Договора.

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

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;
- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;
- получения исполнителем предписания компетентного органа.
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в МКД.

4.3. Управляющая компания уполномочена:

4.3.1. Представлять интересы Собственников помещений по всем вопросам, связанным с управлением МКД.

4.3.2. Предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе право использовать общее имущество Собственников помещений МКД, предварительно согласовав с Советом дома, после чего заключать от своего имени в интересах Собственников помещений в МКД договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно:

договоры аренды общедомовых помещений, использования части земельного участка (придомовой территории), на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, иные договоры; устанавливать цену договоров на основе решения общего собрания Собственников.

4.3.3. Осуществлять права и обязанности, возникающие из данного Договора 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, взыскание убытков, взыскание неосновательного обогащения, процентов, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах и органах местного самоуправления, учреждениях, судах с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявления искового заявления, встречного искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменения основания или предмета иска, заключения мирового соглашения, соглашения по фактическим обстоятельствам, подписания заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебного акта, предъявления исполнительного документа к взысканию, получения присужденных денежных средств или иного имущества, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством; вести контроль за использованием арендатором помещения по назначению, а также за своевременной оплатой арендных платежей, в случае просрочек по оплате - выставять и взимать штрафные санкции.

4.3.4. Средства, поступившие на счет Управляющей компании, от использования общего имущества Собственников распределяются в следующем порядке: 85% - на содержание и ремонт общего имущества, 15% - в качестве вознаграждения Управляющей компании за организацию работы (заключение договоров, начисление и получение оплаты, претензионная работа, взыскание задолженности и т.п.).

Вознаграждение Управляющей компании за выполнение работ (функций) по организации предоставления общего имущества в пользование, в плату за управление не входит. Средства поступившие от использования общего имущества МКД, подлежат отражению в годовом отчете.

4.3.5. Истребовать накопления по дому (денежные средства, внесенные собственниками по строкам: текущий ремонт, а также доходы от передачи общего имущества в пользование, и не израсходованные по их целевому назначению) от предыдущей управляющей компании в целях их дальнейшего использования в соответствии с их целевым назначением, в том числе, в судебном порядке.

Заявлять требование о перечислении денежных средств, составляющих накопления по дому, путем предъявления арбитражному управляющему должника – предыдущей управляющей компании требования о перечислении денежных средств, составляющих накопления по дому, относящиеся к текущим платежам согласно закону о банкротстве.

Заявлять требование о включении в реестр требований кредиторов должника – предыдущей управляющей компании требования о взыскании денежных средств, составляющих накопления по дому, и относящихся требованиям, подлежащим включению в реестр требований кредиторов.

4.4. Собственники помещений обязаны:

4.4.1. Выполнять условия настоящего Договора, решения ОСС в МКД.

4.4.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, оплату прочих дополнительных услуг, а также оплату за проведение непредвиденных работ неотложного характера, с поступающих текущих платежей собственников МКД, согласно действующему тарифу.

4.4.3. Представлять Управляющей компании копии документов, удостоверяющих личность и устанавливающих право собственности на помещение (правоустанавливающие, правоподтверждающие) необходимые для ведения корректных начислений и выполнения своих обязательств по Договору управления, а также сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также адрес лиц, которые могут в случае аварийной, чрезвычайной ситуации обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

4.4.4. На ОСС выбрать из числа Собственников совет МКД, председателя Совета, уполномоченных лиц.

4.4.5. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг:

а) не производить перенос инженерных сетей либо установку оборудования в нарушение порядка, установленного жилищным законодательством и иными нормативно-правовыми актами; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы самовольно, не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (Приложение 5);

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка;

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

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества МКД, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) соблюдать правила пожарной безопасности в помещениях, в т.ч. при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, а также в местах общего пользования; не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

ж) 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, не курить на лестничных площадках и в местах общего пользования;

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

и) при принятии решения о проведении работ по ремонту помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, которые влияют на состояние общего имущества, качественное и бесперебойное предоставление коммунальных услуг, согласовывать с Управляющей компанией сроки и порядок работ до начала их проведения.

4.4.6. Предоставлять Управляющей компании сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

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

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

б) о смене Собственника, о смене нанимателя и изменении количества членов их семей, проживающих в жилом помещении;

4.4.7. Обеспечивать доступ представителям Управляющей компании либо обслуживающей организации в принадлежащее жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющей компанией и Собственником время, а работникам аварийных служб – круглосуточно.

4.4.8. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения представителю Управляющей компании для проверки производства работ и соблюдения требований безопасности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.4.9. Сообщать Управляющей компании, в т.ч. через диспетчерскую и (или) аварийную службу, о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

4.4.10. В случае, если по вине Собственника был причинен ущерб общему имуществу МКД и Управляющая компания выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, Собственник обязан возместить затраты на устранение ущерба Управляющей компании в судебном либо досудебном (претензионном) порядке.

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

4.4.12. Сообщать Управляющей компании сведения и представлять документы, необходимые для начисления платежей и выполнения функций регистрационного учета (фамилия, имя, отчество собственника, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о проживающих в помещении лицах и т.д.).

4.4.13. Собственники помещений, предоставляющие помещения в пользование другим лицам по любому основанию, обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях настоящего договора и об обязанностях потребителей перед управляющей компанией; в трехдневный срок информировать управляющую компанию об изменении количества проживающих, обеспечить их временную регистрацию по данному адресу.

4.5. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязан представить Управляющей компании сведения о нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, незамедлительно с момента заключения настоящего договора / заключения договора найма (аренды).

4.6. Собственник имеет право:

4.6.1. Принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений МКД, голосовать по вопросам повестки дня.

4.6.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств, принятых по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, а в случае наделения полномочиями по решению общего собрания собственников помещений в МКД подписывать акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о не предоставлении жилищных услуг или предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества.

4.6.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

4.6.4. Требовать от Управляющей компании исполнения принятых обязательств по управлению МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

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

4.6.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о её деятельности и выполнении условий настоящего договора за истекший календарный год в сроки, установленные п.4.1.23. настоящего Договора.

4.6.7. Получать от Управляющей компании сведения о правильности начисления, предъявленной по Договору платы, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией плательщику пени.

4.6.8. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

4.6.9. Собственник осуществляет иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5. Цена Договора. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

5.1. Цена по настоящему Договору (плата за жилое помещение и коммунальные услуги) включает в себя:

а) цену за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД,

б) цену за коммунальные услуги (на содержание общего имущества МКД), определенной действующим законодательством;

в) цену иных услуг и работ, не включенных в Приложение № 7 договора в случае принятия решения общего собрания о выполнении таких работ и установления их стоимости.

5.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества утверждается решением ОСС с учетом предложения Управляющей компании и с предоставлением экономически обоснованных оснований. В случае непринятия собственниками такого решения действует ранее утвержденный тариф до его изменения, решением ОСС с учетом предложения Управляющей компании. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также исходя из минимального Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД и иных требований нормативно-правовых актов.

5.2.1. На момент заключения настоящего Договора в соответствии с протоколом № 1 от 18.02.2021г. общего собрания собственников помещений стоимость работ за содержание и ремонт жилого помещения составляет 23,20 с кв.м. общей площади помещения Собственника в месяц (Приложение 7).

5.2.2. Размер платы за жилое (нежилое) помещение подлежит ежегодной индексации на 1,5 % при отсутствии иного решения собственников об утверждении размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества. В случае если инфляция за год составляет более 1,5 % УК имеет право проиндексировать размер платы за жилое (нежилое) помещение с учетом применения 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. При этом

ежегодного подписания дополнительного соглашения к договору управления, а также принятия дополнительных решений не требуется. Об ежегодной индексации УК информирует собственников в квитанции на оплату ЖКУ за 30 календарных дней.

5.2.3. Плата за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера, определенного соразмерно доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

5.2.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством РФ.

5.2.5. Стоимость работ и услуг по управлению МКД в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами составляет 3,50 руб. с кв. м общей площади помещения Собственника в месяц.

5.2.6. Стоимость иных работ, услуг включенных в предмет Договора, определяется соответственно видами и объемом таких выполненных работ, оказываемых услуг по прейскуранту, установленному Управляющей компанией или ее Представителем при выполнении таких работ, услуг Представителем.

5.2.7. Объемы потребления коммунальных услуг при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитываются по фактическому потреблению на основании показаний приборов учета, установленных по окончании расчетного месяца, а при отсутствии общедомовых приборов учета, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством РФ порядке.

5.2.8. В случае изменения в Перечне работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД очередности, графика, периодичности, ранее утвержденных ОСС, стоимость услуг (работ) перераспределяется на выполнение работ и оказание услуг с учетом изменения Перечня работ и услуг.

5.2.9. В случае изменения объема, перечня и (или) периодичности работ по содержанию, выполняемых Управляющей компанией в отношении МКД, в связи с изменением состава общего имущества, либо новыми требованиями законодательства, Управляющая компания имеет право перераспределить на соответствующую величину процентное соотношение между средствами, направляемыми на содержание и средствами, направляемыми на текущий ремонт, в соответствии с решением Совета МКД.

В случае изменения объема, перечня и (или) периодичности работ по содержанию в установленном порядке, выполняемых Управляющей компанией в отношении МКД, в связи с чрезвычайными климатическими условиями или необходимостью устранения последствий аварий, произошедших не по вине Управляющей компании (непредвиденные (неотложные) работы), Управляющая компания имеет право временно (на период возникшей необходимости) перераспределить на соответствующую величину процентное соотношение между средствами, направляемыми на содержание и средствами, направляемыми на текущий ремонт, без дополнительного согласования с Собственниками помещений. О произошедших изменениях и причинах, вызвавших необходимость перераспределения средств, управляющая компания информирует письменно Совет дома с обоснованием причины.

5.2.10. Расходы Управляющей компании по выполнению непредвиденных (неотложных) работ, принятые актом Председателем Совета дома или Советом дома в размере стоимости работ, не учтенных, при установлении размера Платы за содержание и ремонт помещения подлежат возмещению УК Собственниками помещений.

5.2.11. В случае оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества не в полном объеме или с существенным нарушением качества, Управляющая компания осуществляет перерасчет по невыполненным работам или работам ненадлежащего качества в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт

жилого помещения и по согласованию с Советом дома направляет высвободившееся денежные средства на текущий ремонт либо на дополнительное выполнение работ по содержанию. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница распределяется на текущий ремонт. Плата на текущий ремонт имеет накопительный характер и расходуется исключительно по решению ОСС многоквартирного дома или Совета дома. Неизрасходованные денежные средства, по статье текущий ремонт, по окончании отчетного периода переносятся на следующий год.

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

5.2.13. Плата за жилое помещение вносится на основании платежных документов для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения представляемых не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, пеня начисляется с 20 числа.

Плата за жилое помещение и нежилое вносится ежемесячно до конца месяца, следующего за истекшим месяцем.

Показания общедомовых приборов учета и расчет по ним (общедомовое потребление) могут отражаться в платежных документах последующего периода.

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

Собственникам нежилых помещений может быть оговорен иной способ доставки платежных документов (по электронной почте, по юридическому или фактическому адресу места нахождения собственника нежилого помещения и иное).

Оплата по платежным документам может осуществляться с учетом п. 65 Правил предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, различными способами. Список организаций, принимающих платежи, и пунктов приема доводится до сведения Собственников путем размещения соответствующей информации в платежных документах и (или) на сайте Управляющей компании, сайтах организаций, принимающих (переводящих) платежи. Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом, без комиссии.

5.2.15. Форма платежного документа, формируемая Управляющей компанией, должна соответствовать примерной форме платежного документа, утвержденной федеральными нормативно-правовыми актами.

Платежный документ может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по Договору, и условиях их оплаты в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителем в связи с использованием жилым помещением (кабельное телевидение, домофон, за услуги доступа в интернет и др.),

5.2.16. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт МКД.

5.2.17. Собственник вправе осуществить предоплату за будущие периоды.

5.2.18. При наличии задолженности потребителя по внесению платы по Договору за расчетные периоды и предшествующие прошедшему расчетному периоду, и внесении потребителем денежных средств в сумме, недостаточной для погашения задолженности и текущего платежа, УК учитывает поступающую от потребителя оплату в соответствии с назначением платежа, указанным потребителем при внесении платы, с распределением вносимой им суммы: в оплату задолженности и (или) текущего платежа, (или) оплату начисленных пеней.

При не указании потребителем назначения платежа УК учитывает поступившую от потребителя оплату по договору за каждый более ранний, предшествующий последнему расчетному периоду расчетный период, за который сложилась задолженность.

В случае наличия решения суда/судебного приказа о взыскании задолженности по Договору, пени в соответствии со ст. 155 ЖК РФ, а также возложении на должника расходов по оплате государственной пошлины, при внесении потребителем платы и не указании назначения платежа, поступившая плата распределяется сначала на погашение расходов по государственной пошлине, затем на погашение пени, взысканной по суду, затем на погашение основного долга по решению суда.

5.2.19. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора могут выполняться Управляющей компанией за отдельную (дополнительную плату) в соответствии с прейскурантом платных услуг компании по соглашению Сторон.

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

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том числе по возмещению убытков.

6.2. Управляющая компания несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества, вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества.

6.3. В случае если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности, подтвержденной решением органа государственного надзора, принятым в порядке, установленном Правительством РФ уменьшение размера платы указанного в п.6.2 Договора не осуществляется в течение периода установленного решением органа государственного жилищного надзора.

6.4. Уменьшение (перерасчет) платы за содержание жилого помещения производится:

1) при несвоевременном (нарушении срока) выполнении работ, оказания услуг - в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержания и ремонт жилого помещения.;

2) при неполном, некачественном выполнении работ, оказании услуг, зафиксированным в заявках (жалобах) потребителей и (или) в актах выполненных работ,

оказанных услуг (при невозможности обеспечить качественное выполнение работ, оказание услуг в последующие периоды).

6.5. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.6. Собственники помещений несут ответственность:

1) за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков;

2) за неисполнение законных предписаний Управляющей компании, контрольно-надзорных органов; отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

6.7. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, а также общему имуществу собственников помещений МКД, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в МКД и за надлежащее содержание которого Управляющая компания ответственности не несет, в указанном п. 4.4.10. Договора порядке.

6.8. Ни одна из сторон не несет ответственности за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора.

6.9. Управляющая организация не несет ответственность за результаты работ, услуг, выполненных, оказанных третьими лицами по договорам, заключенным ими с собственниками помещений.

6.10. Управляющая компания не несет ответственности за вред, причиненный общему имуществу, если вред возник в результате действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников, действий неустановленных лиц, использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства, не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором, аварий. В указанных ситуациях Управляющая компания принимает меры для определения виновного лица и возмещения им ущерба.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору

7.1. Контроль осуществляется путем:

7.1.1. Обеспечения управляющей компанией свободного доступа к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые услуги посредством ее размещения в системе ГИС ЖКХ или на сайте управляющей компании.

7.1.2. Предоставление Управляющей компанией ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора по форме отчета, установленной законодательством РФ в сроки, установленные п. 4.1.23 настоящего Договора;

7.1.3. Размещения отчета на сайте управляющей компании уктриумф.рф и информационной системе ГИС ЖКХ dom.gosuslugi.ru предоставления отчета Совету дома

в лице его Председателя.

7.1.4. Указания информации в платежных документах телефоны, режим работы надзорных органов;

7.1.5. Представления ответственными лицами Управляющей компании не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента обращения собственников (пользователей) информации о перечнях, объемах, качестве, стоимости и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных услуг;

7.1.6. Проверки объемов, качества, периодичности оказания услуг и выполнения работ, а также соответствия установленному перечню Советом, председателем Совета МКД, уполномоченными лицами;

7.1.7. Участия собственников помещений, Совета и председателя МКД в осмотрах общего имущества МКД, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту с правом подписания документов;

7.1.8. Участии собственников, уполномоченных общим собранием собственников МКД в приемке всех видов работ по текущему ремонту и подписании актов выполненных работ.

7.1.9. Подачи собственниками помещений в письменном виде обращений, жалоб, претензий и прочих обращений и получения ответов на них;

7.1.10. Сроки рассмотрения обращений установлены законодательством и на момент заключения настоящего Договора составляют:

- по вопросу представления копии акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, с перерывами - 3 рабочих дня;
- по вопросам качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества – 5 рабочих дней;
- по иным вопросам в соответствии с утвержденными нормативно-правовыми актами.

7.2. Активирование фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества

7.2.1. Подготовка бланков актов, указанных в пунктах 7.2. настоящего Договора, осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме..

7.2.2. Акт, указанный в п. 7.2 настоящего Договора, составляется в присутствии Собственника помещения, а также иных лиц, права которого нарушены, не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику помещения либо иному лицу под расписку, второй экземпляр передается Управляющей компании и подлежит хранению в делах. При отсутствии Собственника и иных лиц Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (соседи, родственники).

7.3. Представление Управляющей компании ежемесячного отчета, в срок до 5 (пятого) числа, следующего за отчетным месяцем, предоставляет на подпись председателю Совета дома или при его отсутствии членам Совета дома Отчет по форме (Приложение № 9) об оказанных услугах, выполненных работах по содержанию МКД. Председатель Совета дома обязан рассмотреть и подписать отчет в течение 5 рабочих дней. Если председатель Совета или члены Совета дома при отсутствии обоснованных замечаний уклоняются от подписания отчета, то работы считаются принятыми.

8. Срок действия Договора.

Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом. Изменение, расторжение Договора.

8.1. Настоящий Договор считается заключенным после его подписания Собственниками помещений, которым принадлежит более 50 % (пятидесяти) процентов голосов от общего числа голосов, принявших участие в общем собрании Собственников помещений в МКД.

8.2. Договор заключен сроком на 2 года с даты принятия ОСС решения о выборе ООО «Триумф» в качестве Управляющей компании.

8.3. В соответствии со ст.426 Гражданского Кодекса РФ настоящий Договор является публичным.

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

8.5. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию.

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

8.6.1. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения ОСС в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством.

8.6.2. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

8.6.3. Деятельность по управлению МКД прекращается в связи с исключением сведений в отношении МКД из реестра лицензий Красноярского края, в т. ч по решению органа государственного жилищного надзора (ч.5, ч.5.1, ч.6 ст. 198 ЖК РФ), а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением ее действия (ст. 199 ЖК РФ). Обязательства по договору в этом случае прекращаются с учетом п.8.6.4 Договора.

8.6.4. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий Красноярского края, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами прекращено или аннулировано, дата прекращения Договора определяется ср ост. 200 Жилищного кодекса РФ.

8.6.5. До даты прекращения Договора в случаях , предусмотренных пунктами 3.7.5 и 4.1.1 Договора, на отношения Сторон распространяются условия Договора, за исключением обязанностей Управляющей компании по началу выполнения работ по текущему ремонту общего имущества, не относящихся к минимально-необходимым работам.

В случае, если Управляющая компания приступила к выполнению плановых работ по текущему ремонту общего имущества до начало действия указанного в настоящем пункте Договора периода, Управляющая компания обязана завершить их выполнение на условиях, установленным Договором, с последующим возмещением ей соответствующих расходов, в порядке, указанном в п. 8.6.6 Договора.

8.6.6. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей компанией, имеющаяся на дату прекращения Договора, подлежит оплате собственниками помещений МКД Управляющей компании на основании платежных документов, представленных должникам Управляющей компанией, а также исполнительных листов, судебных приказов.

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

8.7.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на ОСС оформляются дополнительными соглашениями к Договору, путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на ОСС. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.8. Если какое-то из положений настоящего Договора будет противоречить императивным нормам законодательства (в частности в связи с изменением законодательства во время действия Договора), такое положение утрачивает свою силу, что не влияет на действительность Договора в целом, в таком случае применяются нормы действующего законодательства.

8.9. При изменении реквизитов Управляющей компании, указанных в настоящем Договоре, новая информация доводится до сведения Собственников в объявлениях или через Председателя Совета дома или в платежных документах, если иное не предусмотрено законодательством.

8.10. Все споры, возникшие из исполнения Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Указанные переговоры проводятся при участии представителя Управляющей компании, уполномоченных лиц собственниками помещений, Совета МКД, а также лица заявляющих разногласия с составлением письменного документа по итогам принятых решений на переговорах.

8.11. В случае если стороны не могут достигнуть взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон. Иски, вытекающие из настоящего Договора, предъявляются в суд по месту нахождения помещения.

9. Порядок подписания и хранения Договора.

9.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах. Один экземпляр с приложением копий листов подписания его Собственниками хранится в Управляющей компании, второй – с приложением оригиналов листов подписания его Собственниками направляется Управляющей компанией в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края. Электронный образ Договора управления размещается на сайте раскрытия информации и является общедоступным для ознакомления.

9.2. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей компании включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в пункте 9.4. Договора.

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

9.4. К Договору прилагаются:

Приложение 1 – Реестр Собственников помещений в МКД;

Приложение 2 – Состав, характеристика и состояние общего имущества МКД;

Приложение 3 – Перечень стандартов и порядок осуществления деятельности по управлению МКД;

Приложение 4 – Перечень работ, услуг по содержанию, ремонту общего имущества в МКД;

Приложение 5 – Информация для Собственников;

Приложение 6 – Форма Акта установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

Приложение 7 – Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения МКД;

Приложение 8 – Форма Акта о приемке оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

Приложение 9 – Форма Отчета об оказанных услугах, выполненных работах по управлению МКД;

Приложение 10 – Реестр Собственников помещений в МКД, подписавших договор управления.

Собственники помещений:

В многоквартирном доме по адресу:
660111, г. Красноярск, ул. Тельмана, д.28А
(согласно Реестру собственников -
Приложение № 1 к настоящему Договору).

Полное наименование: общество с
ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Триумф»,
сокращенное наименование
ООО УК «Триумф»
ИНН 2462048307 КПП 246501001
ОГРН 1162468087363
Юридический адрес: 660112, Красноярский
край, г. Красноярск, пр. Metallургов, 22,
пом. 98
Фактический адрес: 660112, Красноярский
край, г. Красноярск, пр. Metallургов, 22,
пом. 98
Банковские реквизиты:
р/счет 40702810631000007297 в
Красноярском отделении № 8646 ПАО
СБЕРБАНК г. Красноярск, БИК 040407627,
к/счет № 30101810800000000627
Телефон: (391) 280-6-280

Директор ООО УК «Триумф»



/Р.А. Майко/