

ДОГОВОР № 23
управления многоквартирным домом

г. Красноярск

01 июня 2015 года

Муниципальное предприятие города Красноярска «Муниципальная управляющая компания Красноярская именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора **Михеева Павла Петровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, Председатель Совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Карбышева, д. 12 **Штейнберг Георгий Соломонович** на основании Доверенности от 30 мая 2015 года, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: г. Красноярск, ул. Карбышева № 12, от **24.04.2015 № 6/н** (далее – Общее собрание) настоящий договор управления многоквартирным домом (далее по тексту документа – «договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе Управляющей организации, оформленного протоколом Общего собрания. Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех Собственников.

1.2. При выполнении условий договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Красноярского края и города Красноярска (Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»).

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

1.4. Санитарная уборка придомовой территории осуществляется в зеленых линиях кадастрового плана земельного участка согласно данным департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска.

1.5. Основные понятия, используемые в договоре, приведены в **Приложении № 1** к договору.

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

1.7. Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей компании и выполнения Управляющей компанией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.8. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями настоящего договора и решениями, принятыми Общим собранием.

1.9. Собственники и Управляющая компания совместно участвуют в проведении годовых и внеочередных Общих собраний, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения договора, определения цены договора.

1.10. Собственники помещений переуступают управляющей компании права требования с предыдущей управляющей организации денежных средств, поступивших ей после изменения способа управления (выбора новой управляющей организации), оплаченных в аванс платежей, а также возврата денежных средств по не исполненным обязательствам такой организации.

1.11. В случае принятия Собственниками решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая компания вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям (таким лицам) персональные данные с соответствующим согласием и последующим уведомлением Собственника.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и жилищных услуг Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме и придомовым участком дома на законных основаниях.

2.2. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилым и (или) нежилыми помещениями, помещениями

общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора (по состоянию на 1 июня 2015 года):

а) адрес многоквартирного дома: Россия; Красноярский край, город Красноярск, ул. Карбышева, д. 12;

б) номер технического паспорта _____;

в) серия, тип постройки _____;

г) год ввода в эксплуатацию _____;

д) этажность _____ этажей;

е) количество квартир _____;

ж) жилая полезная площадь _____ кв. м.;

з) Строительный объем _____ куб.м.

и) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м.;

к) год последнего комплексного капитального ремонта: _____;

л) правовой акт о признании дома аварийным: -;

м) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме _____ кв. м.;

н) кадастровый номер земельного участка _____;

о) перечень общего имущества в многоквартирном доме, передаваемого в управление, включая земельный участок (**приложение № 3** к договору)

2.4. Предметом договора является оказание услуг и выполнение работ Управляющей компанией по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг Собственникам за плату, указанную в разделе 4 договора, в интересах и с наибольшей выгодой для Собственников многоквартирного дома.

2.5. Средства, собранные с Собственников и нанимателей, могут быть использованы только на цели обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, в здании, содержание придомовой территории, общего имущества собственников многоквартирного дома, а именно: на ремонт, модернизацию, реконструкцию, обслуживание, оплату за оказание услуг, связанные с управлением многоквартирным домом и т.д.

2.6. Для проведения текущего ремонта, благоустройства территории (на основании осеннего осмотра) Управляющая компания ежегодно в четвертом квартале составляет совместно с Советом многоквартирного дома план работ на следующий год и предоставляет его на обсуждение и утверждение собственникам помещений в многоквартирном доме. В плане должно быть указано:

а. Необходимый объем работ по текущему ремонту по видам работ;

б. Срок начала и окончания работ по текущему ремонту, не превышающий срок 8 месяцев;

в. Срок гарантии качества работ, но не менее 2-х лет;

г. Другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

2.7. Лицом, уполномоченным корректировать и согласовывать с управляющей организацией утвержденный собственниками помещений МКД план работ на текущий год по результатам весеннего осмотра МКД является Совет МКД в составе не менее трех членов.

2.8. В случае если собственники на Общем собрании предложили заключить договор подряда с организацией, соответствующей требованиям действующего законодательства на проведение работ и оказание услуг в многоквартирных домах, и большинством голосов приняли решение о заключении с ней договора, Управляющая компания заключает договор с такой организацией.

2.9. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения Договора. На момент заключения договора управления многоквартирного дома Управляющая компания подписывает Акт технического состояния многоквартирного дома.

2.10. Оплата за текущий ремонт производится в следующем порядке: авансовая часть не должна превышать 30 % от суммы общих объемов работ, окончательная выплата производится согласно договору подряда, после подписания акта выполненных работ, если иное не установлено решением общего собрания собственников.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой для Собственника в интересах Собственника, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а также согласно утвержденному настоящим договором перечню работ и услуг по управлению многоквартирным домом в пределах установленных тарифов и фактически собранных (оплаченных Собственниками) средств.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 4 и 5 к настоящему договору.

Указанные в приложениях услуги предоставляются Управляющей компанией самостоятельно, а в случае если нет возможности для проведения необходимого вида работ и (или) оказания услуг Управляющей компанией, либо более низкой цены предлагаемой иным лицом, Управляющая компания заключает соответствующий договор со сторонней организацией.

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

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

- а) холодное водоснабжение;
- б) теплоснабжение;
- в) горячее водоснабжение;
- г) водоотведение;
- д) электроснабжение.

3.1.4. От своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление

коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договора, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе за потребленные при использовании общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

3.1.8. Организовать сохранность вверенного ей общедомового имущества, а так же имущества третьих лиц, находящегося на законном основании на территории, обозначенной данным договором.

3.1.9. Обеспечивать ведение учёта выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.1.10. В установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить в нее необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» и иных нормативно-правовых актов.

С участием председателя Совета многоквартирного дома составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая компания приступила к управлению данным домом.

3.1.11. Информировать Собственника и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или в подъездах.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Перерасчёт производится на основании акта подписанного председателем Совета дома и представителем Управляющей организации либо председателем Совета дома и двумя членами Совета дома.

3.1.13. Информировать Собственника об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платёжных документов, путём размещения данной информации в счетах – квитанциях и (или) на информационных стендах, досках объявлений и других, доступных для обозрения Собственников, местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории. Так же на официальном сайте Управляющей компании.

3.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб, обслуживающих организаций, передачи сведений о расходах горячей и холодной воды,

определенных индивидуальными приборами учета, путем указания данной информации в счетах – квитанциях и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения Собственников, местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории. Так же на официальном сайте Управляющей компании.

3.1.15. Обеспечить доставку Собственнику счетов – квитанций по оплате за жилищно-коммунальные услуги не **позднее 10 числа месяца**, следующего за истекшим месяцем.

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

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

3.1.18. Принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета совместно с членами Совета многоквартирного дома и (или) его председателем. В случае неявки указанных лиц на снятие показаний прибора учета, Управляющая компания имеет право снять показания самостоятельно, составив при этом акт, с обязательным информированием Совета многоквартирного дома и предоставлением председателю Совета многоквартирного дома копии экземпляра акта.

3.1.19. Представлять Собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год не позднее 05 апреля следующего за отчетным года.

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

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

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

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

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

3.1.25. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей 1 раз в год. Порядок такой проверки установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

3.1.26. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, вновь выбранной Управляющей компании или одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания, при выборе Собственниками непосредственного управления многоквартирным домом.

3.1.27. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию. Средства, полученные от экономии направляются в объеме **80%** на содержание и ремонт дома, а **20%** на нужды Управляющей организации.

3.1.28. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

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

3.1.30. Предоставлять за дополнительную плату иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, консьержка и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая компания вправе:

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

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

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

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

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

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

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

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

3.2.9. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав

требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.3. Управляющая компания уполномочена:

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

3.3.2. По решению Общего собрания, заключать от своего имени договора в интересах Собственников на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе: договоры аренды нежилых подвальных помещений, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства Российской Федерации, в том числе: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов Собственников в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявление искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменение основания или предмета иска, подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование судебного акта, предъявление исполнительного документа к взысканию, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.3. По решению Общего собрания, предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе права использовать общее имущество Собственников.

3.3.4. Средства, поступившие на счет Управляющей компании, от использования общего имущества Собственников перечисляются, если иное не предусмотрено решением Общего собрания на содержание и текущий ремонт общего имущества в размере **100%**.

3.3.5. Доходная и расходная часть по вышеуказанным источникам поступления денежных средств (а также по муниципальным преференциям) подлежит раскрытию (отражению) в годовом отчете Управляющей компании и в годовом отчете Совету многоквартирного дома.

3.3.6. Страховать на основании решения общего собрания объекты общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственников. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Выполнять условия настоящего договора, решения Общего собрания.

3.4.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учётом ограничений использования установленных Жилищным Кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

3.4.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников.

3.4.4. В целях бесперебойного и качественного получения коммунальных услуг,

заключить публичные договоры посредством произведения оплаты по выставляемым счетам-квитанциям за коммунальные услуги (горячее водоснабжение, отопление, энергоснабжение) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, если иное не предусмотрено решением Общего собрания Собственников

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

3.4.6. На Общем собрании выбрать из числа Собственников Совет многоквартирного дома и его председателя, полномочия которых установлены Жилищным кодексом Российской Федерации, в целях контроля и содействия Управляющей компании в решении вопросов, непосредственно касающихся управления, эксплуатации и содержания многоквартирного дома, а также представления интересов жителей дома.

3.4.7. Соблюдать следующие требования:

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

б) не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; несанкционированное подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

м) при принятии решения о проведении работ по капитальному и (или) текущему ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, согласовывать

с Управляющей компанией сроки и порядок проведения таких работ до начала их проведения;

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

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

3.4.8. Предоставлять Управляющей компании сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих.

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

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

Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальными приборами учета соответствующих коммунальных ресурсов, пользуются временно проживающие потребители (фактически проживающие более 5 дней подряд) Собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей направить в Управляющую компанию заявление, которое содержит фамилию, имя и отчество Собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;

б) о смене Собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная), в том числе о приватизации помещения (квартиры);

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

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

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

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

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

3.4.12. Предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с Правилами. Передача показаний может осуществляться лично, по телефону, с помощью Интернет-сервиса или через СМС и т.д. (подробная информация

указана в платежном документе).

3.4.13. Управляющая компания совместно с председателем Совета МКД, с участием не менее 3 членов Совета МКД, участвуют в ежегодном осмотре технического состояния МКД, общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, о чем составляется соответствующий акт, а также при составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту, обеспечению предоставления коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан и исполнению договора.

3.4.14. Собственники 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 компанию (её представителя) о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, использовать соответствующие указания Управляющей компании.

3.4.15. Соблюдать права и законные интересы других собственников.

3.4.16. В случае, если по вине собственника помещения был причинен ущерб общему имуществу в многоквартирном доме и Управляющая компания (на основании актов осмотра и оценки причиненного ущерба и подписанного представителями УК и председателем Совета МКД или уполномоченным лицом МКД), выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, собственник помещения в МКД обязан возместить затраты Управляющей компании.

3.4.17. Собственники жилых помещений извещают Управляющую компанию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета, в срок не позднее 2-х рабочих дней с даты произошедших изменений.

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

3.4.19. Неиспользование собственниками (принадлежащих им) помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.5. Собственник имеет право:

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

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

3.5.3. Получать от Управляющей компании ежегодный отчет о выполнении договора, в соответствии с требованиями Постановления Правительства от 23.09.2010 г. № 731.

3.5.4. Получать от Управляющей компании ежегодный отчёт о выполнении договора управления многоквартирным домом не позднее 05 апреля года следующего за отчётным годом.

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

3.5.6. Требовать от Управляющей компании исполнения принятых обязательств по договору управления многоквартирным домом в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора.

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

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

3.5.9. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

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

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

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

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

а) стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом;

б) стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленных в **приложении №№ 4-5**.

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

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включая стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, определена Общим собранием в размере **18,15 руб/коп. за м²** и может быть изменена решением Общего собрания по предложению Управляющей компании на основании следующих документов, представляемых Управляющей компанией в качестве обоснования предлагаемого ею тарифа (руб.коп/м²):

- калькуляция затрат (плановая и отчетная) на оказание услуг управления жилищным фондом (с комментариями по каждой статье и в сравнении с аналогичными периодами прошлых лет, поясняющими причину увеличения или уменьшения расходов);

- объемы преференций, полученные от города и района на нужды дома, включая капитальные вложения и текущую плату;

- другие документы по усмотрению Управляющей компании.

Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом распределяются согласно **Приложению № 7** от стоимости содержания и ремонта жилого и нежилого помещения, обслуживания придомовой территории, от передачи в пользование третьим лицам общего имущества в многоквартирном доме, установленным способом данного договора.

В случае установления органом местного самоуправления платы за содержание и ремонт помещения для нанимателей, в размере меньшем, чем установленный настоящим договором, оставшаяся часть платы возмещается из местного бюджета в порядке, установленном дополнительным соглашением к настоящему договору между Собственником муниципальных помещений и Управляющей компанией.

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

4.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если таковым не предусмотрено иное, предварительно уведомив об этом Собственника, согласно пункту 3.1.13. настоящего договора.

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

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

4.8. Срок внесения платежа устанавливается **не позднее 10 числа месяца**, следующего за истёкшим месяцем. При этом Собственники и наниматели помещений обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги за прошедший месяц до окончания установленного срока её внесения или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в счёт будущих месяцев.

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

4.10. В случае невыполнения отдельных видов предусмотренных работ, предусмотренных годовым планом, Управляющая компания производит корректировку плана (п. 2.5. Договора) и согласовывает с Советом многоквартирного дома (председателем МКД).

Основанием для корректировки служит акт, составленный и подписанный председателем Совета многоквартирного дома а при его отсутствии одним из членов Совета многоквартирного дома и представителя Управляющей компании, о невыполнении работ и услуг с указанием их наименования и периода.

4.11. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (цена), а также стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом (цена) утверждается на годовом общем собрании Собственников на один год.

4.12. Цены утверждаются и распределяются согласно **Приложению № 7** к договору и не могут быть изменены до следующего утверждения Общего собрания.

4.13. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных **не позднее 10 - го числа месяца**, следующего за истекшим.

4.14. Плата за управление многоквартирным домом, содержание, ремонт общего

имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся на основании платежных документов (счетов – квитанций). Обязанность по предоставлению плательщикам жилищных и коммунальных услуг, предусмотренных настоящим договором, платежных документов лежит на Управляющей компании. Доставка платежных документов осуществляется Управляющей компанией или привлеченными организациями связи до почтовых ящиков Собственников по почтовому адресу помещения.

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

4.15. Платежные документы (счета – квитанции), формируемые Управляющей компанией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным в соответствии с действующим законодательством, в том числе: адрес помещения, площадь помещения, сведения о Собственнике (нанимателе), количество проживающих (если такую информацию предоставил Собственник), зарегистрированных граждан; наименование управляющей компании, ее реквизиты, адрес, номера контактных телефонов, факса; указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, единицы измерения, объемы и стоимость жилищных и коммунальных услуг; сведения о перерасчетах, сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды.

Платежный документ должен содержать информацию о начисленных платежах по структуре тарифа, приведенного в **Приложении № 7** к договору.

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

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

4.16. Расходы по управлению Управляющей компании составляют **2, 50 руб/коп. за м²** от установленной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме оплаты за управление, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома.

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

Если иное не предусмотрено законом, несвоевременное внесение платы влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за

каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты задолженности включительно.

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

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

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

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

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

д) моральный вред (физическое или нравственное страдание), причиненный вследствие ненадлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме

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

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

б) отказа от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством.

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

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

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

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по договору осуществляется согласно действующего законодательства РФ

6.2. Отчет о деятельности Управляющей компании на многоквартирном доме должен содержать не менее сведений, предусмотренных требованиями Постановления Правительства от 23.09.2010 № 731, в части, по предоставлению Управляющей организацией отчетности.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор подписан Сторонами 1 июня 2015 года, при этом Управляющая компания приступает к управлению многоквартирным домом с 1 июля 2015 года. Договор действует один год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

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

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

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

8.5. Стороны вправе расторгнуть договор по взаимному согласию.

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

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

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

8.9. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один экземпляр хранится в Управляющей компании, а второй – передается представителю Совета дома после подписания данного договора. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью. Собственники вправе получить заверенную копию настоящего договора.

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

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

Приложение:

Приложение № 1 – Основные понятия, используемые в договоре на 7-ми листах.

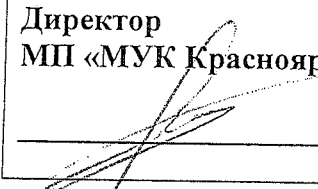
Приложение № 2 – Протокол Общего собрания о выборе Управляющей организации от 24.04.2015 № 1 на 7-ми листах.

Приложение № 3 – Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме, передаваемого в управление, включая земельный участок на ___ листах.

Приложение № 4 – Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме на ___ листах.

Приложение № 5 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на ___ листах.

Приложение № 6 – Информация для Собственников (подлежит доведению до сведения потребителей в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354) на _____ листах.

Управляющая компания:	Представитель собственников:
<p>МП «МУК Красноярская» Юридический адрес: Россия, 660075, Красноярск, ул. Озерная, 30 «а» р/сч 40702810800600003031 Новосибирский филиал ОАО «Банк Москвы» г. Новосибирск БИК 045004762 к/сч № 30101810900000000762 ОКПО 01520291, ОКОНХ 90110 ИНН 2460000726, КПП 246001001 ОГРН 1022401797000 Факс (391) 265-25-49</p> <p>Директор МП «МУК Красноярская»  П.П. Михеев</p>	<p>Фамилия: Штейнберг Имя: Георгий Отчество: Семенович</p>



ПРОТОКОЛ

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Карбышева № 12,
проводимого в форме общего собрания в очной форме «24» апреля 2015 года

Инициатор (инициативная группа) проведения внеочередного общего собрания собственников помещений: члены Совета МКД: Г.С. Штейнберг, Е.Г. Штейнберг, Л.В. Данилушкина, С.М. Дёмин

Форма проведения общего собрания: очная

Время проведения: 19.00-19.48

Место проведения г. Красноярск, ул. Карбышева № 12, 1 подъезд

Общая площадь многоквартирного дома – 2 709,1 кв.м.

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности граждан,
– 2 709,1 кв.м.

Присутствуют собственники (представители собственников) жилых помещений, обладающие 1541 голосами, что составляет 56,8 % голосов от общего количества голосов*.

Кворум имеется **
(указать имеется/не имеется).

Общее собрание собственников помещений сра возможно
(указать правомочно/не правомочно).

На собрании присутствуют: директор МП «МУК Красноярская» П.П. Михеев, главный инженер МП «МУК Красноярская» А.П. Харитонов,
(указываются Ф.И.О. лиц, приглашенных участвовать в собрании)
специалист МП «МУК Красноярская» по работе с населением А.В. Шемалов,
директор ООО «Красноярский жилищный комплекс» И.П. Гынгазова.

Уведомление собственников о проведении сегодняшнего собрания было осуществлено путем размещения сообщения о проведении общего собрания (с указанием необходимых реквизитов: инициаторов, формы проведения, даты, места, времени проведения, повестки дня, порядка ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и местом, где с ними можно ознакомиться) в общедоступных местах – на первых этажах каждого из подъездов МКД, 13.04.2015, то есть за 10 дней, как это предусмотрено Жилищным Кодексом РФ и Решением общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома от 17.04.2014 (далее – ОССМКД). Таким образом, процедура соблюдена полностью. Поступило

*В соответствии с ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

**В соответствии с ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

предложение Председателя Совета МКД Г.С. Штейнберга начать собрание по следующей повестке:

1. Избрание Председателя, Секретаря, Счетной комиссии собрания из лиц, участвующих в собрании.
2. О расторжении договора управления с ООО «КУЖФ Северо-Западная».
3. О выборе управляющей организации.
4. О заключении договора с управляющей организацией.
5. О продлении срока полномочий Совета МКД.

1. По первому вопросу повестки из числа присутствующих собственников помещений многоквартирного дома предлагаются кандидатуры Председателя собрания, Секретаря собрания, членов Счетной комиссии:

Председателя собрания Штейнберг Г.Т.;
Секретаря собрания Коваленко З.В.;

Счетной комиссии в составе: Бобалева В.Т.;
Верещанина С.В.;
Теревацова П.И.

После выдвижения кандидатур состоялось голосование списком.

Результаты голосования: *

«ЗА» 100%

«ПРОТИВ» нет

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» нет

По результатам голосования общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме количеством голосов 56,8 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на собрании, принято решение избрать:

Председателем собрания Штейнберг Г.Т.;

Секретарем собрания Коваленко З.В.;

Счетной комиссии в составе: Бобалева В.Т.;
Верещанина С.В.;
Теревацова П.И.

2. Председатель: Способом управления МКД является управление управляющей организацией и по Договору от 01.01.2007 жилищно-коммунальные услуги оказывает ООО «КУЖФ «Северо-Западная». Согласно части 6 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» собственники помещений в многоквартирном доме 09.04.2015. были проинформированы Администрацией Октябрьского района об обращении УК

*Здесь и далее результаты голосования от числа присутствующих собственников.

«КУЖФ «Северо-Западная» с заявлением о предоставлении лицензии. В течение одного месяца со дня информирования собственников мы вправе принять на общем собрании собственников помещений в таком доме решение о расторжении договора управления с соискателем лицензии и (или) выборе иного способа управления. Предлагаю расторгнуть договор управления с ООО «КУЖФ Северо-Западная» с 30.06.2015 и предложить последней до 01.06.2015 передать вновь выбранной управляющей организации техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением домом документы, а также имеющиеся на лицевом счете МКД денежные средства (за капитальный ремонт, за содержание и текущий ремонт, а также доходы, полученные от использования общего имущества дома) путем зачисления на счет новой управляющей организации для их дальнейшего целевого использования и голосовать по данному вопросу.

Результаты голосования:

«ЗА»	<u>100 %</u>	:
«ПРОТИВ»	<u>Нет</u>	:
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	<u>Нет</u>	:

По результатам голосования общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме количеством голосов 56,8 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на собрании, принято решение расторгнуть с 30.06.2015 договор с ООО «КУЖФ Северо-Западная» (ОГРН 1052463023360, присвоен 31.03.2005 ИФНС по Октябрьскому району г. Красноярск) и предложить последней до 01.06.2015 передать вновь выбранной управляющей организации техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением домом документы, а также имеющиеся на лицевом счете МКД денежные средства (за капитальный ремонт, за содержание и текущий ремонт, а также доходы, полученные от использования общего имущества дома) путем зачисления на счет новой управляющей организации для их дальнейшего целевого использования.

3. Председатель: В качестве управляющей организации предлагаю рассмотреть 2 варианта: ООО «Красноярский жилищный комплекс» и МП «МУК Красноярская». На собрании присутствуют их представители. Первая организация – частная, в управлении есть дом на Ботанической, офис находится на Киренского.

И.П. Гынгазова: Думаю, что собственникам будет неудобно работать с нами.

Председатель: Вторая организация – муниципальная. На данный момент компания обслуживает 21 дом, в т.ч. в Октябрьском районе. Хабаровская, 12а, ул. Тотмина, Обслуживающая организация МП «МУК Красноярская» находится на ул. Высотная, 1а. Оплата услуг производится в платежных терминалах "Платежка" и в Сбербанке.

П.П. Михеев: Оплата принимается и на почтовых отделениях.

Были заданы вопросы:

О.Е. Вишнеvский: Как передавать данные Индивидуальных приборов учета?

О.П. Харитонов: Есть сайт, на который можно отправлять показания. В подъездах при необходимости разместим ящики для показаний.

Е.Г. Штейнберг: Есть ли у вас организация-подрядчик на обслуживание домофонных дверей?

О.П. Харитонов: Да, такой подрядчик есть, его тариф 23 рубля с квартиры.

Председатель: Предлагаю выбрать в качестве управляющей организации МП «МУК Красноярская» и голосовать по данному вопросу.

Результаты голосования:

«ЗА» 100%;

«ПРОТИВ» нет;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» нет.

По результатам голосования общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме количеством голосов 56,8 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на собрании, принято решение выбрать в качестве управляющей организации МП «МУК Красноярская» (ОГРН 1022401797000, присвоен 26.11.2002 ИФНС по Железнодорожному району г. Красноярска).

4. Председатель: Поскольку, в силу требований ч 1 ст 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания, предлагаю на сегодняшнем собрании обсудить условия договора управления с вновь выбранной управляющей организацией. Примерные условия договора управления многоквартирным домом утверждены Приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр. Кроме указанных предлагаю обязательно включить следующие условия:

- 1) договор управления заключается на срок 1 год;
- 2) установить тариф на 2015 год в размере 18,15 кв.м., который может изменяться решением общего собрания по обоснованному предложению УК;
- 3) условиями договоров о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами определить: возмездность, цена в соответствии со сложившимися на рынке, ежегодная индексация, 100% зачисление на текущий счет дома;
- 4) приступить к выполнению договора управления не позднее чем через пять календарных дней со дня его подписания;

5) Совет МКД осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, подписывает Акты приемки работ и Акты о нарушении качества оказания услуг/выполнения работ по содержанию и текущему ремонту имущества для уменьшения размера платы собственников жилых помещений МКД;

6) в перечень общего имущества собственников включить металлические двери и домофонные системы, плату за их обслуживание включить в тариф на содержание и текущий ремонт. В связи с этим обращаю внимание собственников, что заканчивается срок действия Договора с ООО «Агро-лига». Следует не позднее 30.06.2015 направить заявление о прекращении договора № 4/119 от 01.08.2010;

7) акты технического состояния МКД и придомовой территории составляется не реже 1 раза в год с участием не менее 3 членов Совета МКД;

8) лицом, уполномоченным корректировать и согласовывать с управляющей организацией утвержденный собственниками помещений МКД план работ на текущий год по результатам весеннего осмотра МКД является Председатель Совета МКД.

Кроме того, МП «МУК Красноярская» до 15.06.2015 представить Совету МКД проект Договора управления на перечисленных условиях.

Результаты голосования:

«ЗА» 100 %

«ПРОТИВ» Нет

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» Нет

По результатам голосования общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме количеством голосов 56,8 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на собрании, принято решение заключить Договор управления с УК МП «МУК Красноярская» с 01.07.2015 на условиях:

- 1) договор управления заключается на срок 1 год;
- 2) установить тариф на 2015 год в размере 18,15 кв.м., который может изменяться решением общего собрания по предложению УК;
- 3) условиями договоров о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами определить: возмездность, цена в соответствии со сложившимися на рынке, ежегодная индексация, 100% зачисление на текущий счет дома;
- 4) приступить к выполнению договора управления не позднее чем через десять календарных дней со дня его подписания;

- 5) Совет МКД осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, подписывает Акты приемки работ и Акты о нарушении качества оказания услуг/выполнения работ по содержанию и текущему ремонту имущества для уменьшения размера платы собственников жилых помещений МКД;
- б) в перечень общего имущества собственников включить металлически двери и домофонные системы, плату за их обслуживание включить в тариф на содержание и текущий ремонт;
- 7) акты технического состояния МКД и придомовой территория составляется не реже 1 раза в год с участием не менее 3 членов Совета МКД;
- 8) лицом, уполномоченным корректировать и согласовывать с управляющей организацией утвержденный собственниками помещений МКД план работ на текущий год по результатам весеннего осмотра МКД является Совет МКД в составе не менее трех членов и до 15.06.2015 представить Совету МКД проект Договора управления на перечисленных условиях.

5. Председатель: В соответствии с п. 10 ст. 161.1 ЖК РФ срок полномочий Совета многоквартирного дома - 2 года с момента избрания. Предлагаю продлить срок полномочий Совета до конца текущего года и при отсутствии решений собственников о переизбрании Совета многоквартирного дома считать срок его полномочий продленным на каждый последующий год.

Результаты голосования:

«ЗА» 100%

«ПРОТИВ» НЕТ

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» НЕТ

По результатам голосования общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме количеством голосов 56,8 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на собрании, принято решение продлить срок полномочий Совета до конца текущего года и при отсутствии решений собственников о переизбрании Совета многоквартирного дома считать срок его полномочий продленным на каждый последующий год.

Председатель: Повестка Собрания исчерпана. В течение трех рабочих дней со дня его проведения в Службу стройнадзора края заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении будет направлена копия настоящего Протокола. Кроме того, не позднее 5 рабочих дней уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения будет направлено ООО

«КУЖФ Северо-Западная» и Администрацию г. Красноярск. Уведомление собственников о решениях, принятых общим собранием и итогах голосования будут доведены до сведения собственников жилых помещений инициативной группой- Советом МКД путем размещения Выписки из Протокола собрания, подписанной Председателем и Секретарем в срок до 01.05.2015. на 1 этаже каждого из подъездов МКД, как это определено Решением ОССМКД.

Настоящий Протокол составлен в 1 экземпляре и хранится у Председателя Совета МКД, как это определено указанным выше решением.

Приложения:

1. Лист регистрации участников общего собрания (собственников помещений в многоквартирном доме или их представителей) МКД по ул. Карбышева, д. 12 в форме общего собрания в очной форме от 24 апреля 2015 года на 4 л. в 1 экз.,
2. Доверенности представителей собственников помещений в количестве 2 штук,
3. Материалы, необходимые для проведения общего собрания на 7 л. в 1 экз.

Председатель собрания

Мтейс | Е.С. Мтейсбург

Секретарь собрания

Тар | Товаленко Э.Д.

Счетная комиссия:

Бобылева | Брнт

Везу | Вершинина

Крн | Кервасова