Договор управления № _____ многоквартирным домом № 10А
по ул. Краснодарская в г. Красноярске

г. Красноярск 01 февраля 2027 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул**. Краснодарская, д. 10а**, в г. Красноярске (именуемые в дальнейшем – Собственники Помещений или Собственники), и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фрегат», в лице директора Брусника Александра Викторовича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в соответствии с требованиями статьи 162 Жилищного кодекса РФ, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – Многоквартирный дом, МКД), на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «___» января 2027 г. № _____), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

- **Многоквартирный дом –** завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию № 24-308-01/10582-ДГ-2013 выданного «27» января 2017 г. администрацией г. Красноярска, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами: 24:50:0400101:59, 24:50:0400101:1433, 24:50:0400101:1434, 24:50:0400101:1515, 24:50:0400101:1449, 24:50:0400101:56, 24:50:0400101:1507, 24:50:0400101:54, 24:50:0400101:1534, 24:50:0400101:1520, 24:50:0400101:1516, 24:50:0400101:1698, 24:50:0400101:1532, 24:50:0400101:1697, 24:50:0400101:1486 и 24:50:0400101:1533 по адресу: город Красноярск, ул**. Краснодарская, д. 10а**, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в МКД.
- **Помещение –** помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается (*квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении*), расположенное в Многоквартирном доме.

В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее также–ЕГРН), документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.

- **Потребитель –** собственник помещения в многоквартирном доме, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме и потребляющее коммунальные услуги.
- **Иные лица** – любые физические и юридические лица, не являющиеся Собственниками (Законными владельцами) помещений, которые пользуются помещениями в указанном МКД на законных основаниях (члены семьи собственника либо законного владельца помещения, арендаторы и др.) Указанные в настоящем пункте лица обязаны наравне с собственниками и законными владельцами помещений использовать помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр недвижимости с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по

передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

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

- **Общее имущество Многоквартирного дома –** помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества МКД приводится в Приложении № 4 к Договору.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество МКД, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества МКД и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
- **Коммунальные ресурсы –** холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, а также твердые коммунальные отходы (далее также ТКО).
- **Норматив потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме** - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, применяемый для расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также размера расходов потребителей в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ и при использовании входящего в состав общего имущества оборудования, предназначенного для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

- **Аварийный (аварийно-текущий) ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – вненеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.
- **Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, согласованный с Советом дома или утвержденный общим собранием и проводимый при наличии достаточных фактически оплаченных денежных средств на счете многоквартирного дома.
- **Управляющая организация** - организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления.
- **Председатель совета многоквартирного дома** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.
- **Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и собственников (законных владельцев) за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений** – точка, место на внутриквартирных инженерных сетях, до которых Управляющая организация обеспечивает обслуживание и текущий ремонт систем в рамках ежемесячной платы от собственников.

Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме) комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных (при отсутствии решения общего собрания собственников по переходу на прямые договоры с РСО) и прочих дополнительных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, а Собственники (Законные владельцы) помещений обязуются оплачивать оказываемые услуги и выполняемые работы, в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, гражданским, жилищным и другим действующим законодательством РФ, принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами, а также действующим региональным законодательством, решениями, постановлениями органа местного самоуправления (далее по тексту также - ОМСУ г. Красноярска).

1.3. Перечень и периодичность работ, услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД выполняемых управляющей организацией и перечень предоставляемых управляющей организацией коммунальных услуг, определяется на основании Приложения №3 к договору управления МКД. Любые изменения и дополнения в перечень работ и услуг могут быть внесены только на основании решения общего собрания собственников помещений, по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и/или настоящим Договором.

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

1.4. 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:

1.4.1. соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

1.4.2. безопасность жизни и здоровья, а также имущества Собственников и Законных владельцев помещений, а также иных лиц;

1.4.3. доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества Собственников (Законных владельцев) помещений в МКД;

1.4.4. соблюдение прав и законных интересов Собственников (Законных владельцев) помещений в МКД, а также иных лиц;

1.4.5. 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 и Законным владельцам помещений, а также иным лицам.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Право собственности на Помещение.

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, на основании судебного решения, вступившего в законную силу, в силу закона.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой МКД, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, с даты государственной регистрации права на Помещение или с даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.2. С момента включения органом государственного жилищного надзора сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора.

2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества МКД, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять аварийные заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в **Приложениях № 3 и №3а** к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 10 рабочих дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, установленной ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ. Состав, сроки и периодичность размещения утверждены Приказом Минстроя России № 79/пр от 07.02.2024.

3.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации, следующих способов информирования: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации: www.uk-fregat.ru, в мессенджерах домовых информационных каналах управляющей организации, а в случае обращения в рабочее время – незамедлительно.

3.1.6. Устранить все выявленные недостатки за свой счет или осуществить перерасчёт в установленном порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества.

3.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.8. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем, посредством их размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее также – ГИС ЖКХ) или ином официальном ресурсе установленным законодательством РФ, иным возможным образом. **В январе и мае (за декабрь и апрель) квитанции предоставляются до 12 числа.**

3.1.9. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.10. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.12 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.11. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год, путем размещения данных в ГИС ЖКХ (ином установленном Законом Официальном информационном ресурсе) и на сайте управляющей организации,

расположенному по адресу: www.uk-fregat.ru, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством РФ. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.12. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем размещения соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах 1 этажа Многоквартирного дома.

3.1.13. По решению общего собрания Собственников помещений заключать договоры на предоставление **прочих (дополнительных) услуг**, необходимых для комфортного проживания и пользования помещениями в МКД.

3.1.14. Обеспечить надлежащее хранение полученной технической и иной документации, связанной с управлением МКД. Своевременно вносить в техническую документацию необходимые изменения, отражающие текущее состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, ремонтных работ и т.д.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, предусмотренных заключенными договорами, устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками (Законными владельцами) помещений, а также иными лицами. Недостатки либо дефекты считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственников (Законных владельцев) помещений, а также иных лиц об изменении размера платы за коммунальные ресурсы и ресурсы на содержание мест общего пользования не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги, но не позднее даты выставления платежных документов на оплату услуг Управляющей организации.

3.1.17. Обеспечить Собственников (Законных владельцев) помещений, а также иных лиц информацией о часах работы и телефонах ответственных должностных лиц Управляющей организации, телефонах диспетчерской службы, путем их указания на платежных документах, а также размещения на информационных стендах многоквартирного дома.

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

3.1.19. При необходимости проведения Управляющей организацией, а также иными исполнителями ремонтных и других видов работ внутри помещений, принадлежащих Собственникам (Законным владельцам), в обязательном порядке, не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ, согласовать с Собственниками и Законными владельцами помещений, а также иными лицами время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о необходимости проведения указанных работ.

3.1.20. По требованию Собственников (Законных владельцев) помещений, а также иных надлежащим образом уполномоченных лиц производить сверку оплаты за услуги Управляющей организации, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платежей Собственников и Законных владельцев помещений, с учетом их соответствия обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных законодательством или договором неустоек (штрафов, пеней). Управляющая организация, при получении от собственника помещения заявления в письменной форме о выплате штрафа за допущенную ошибку в платежном документе (п.4.1.8.), обязана проверить фактические обстоятельства по данному заявлению и, в соответствии с действующим законодательством, принять решение или о мотивированном отказе в выплате штрафа или осуществить выплату штрафа путем снижения суммы за жилищно-коммунальные услуги в следующих периодах по данному помещению.

3.1.21. Не распространять (т.е. не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) персональные данные и иную конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников

и Законных владельцев помещений, а также иных лиц без письменного разрешения указанных лиц или наличия иного законного основания.

3.1.22. Представлять интересы Собственников (Законных владельцев) помещений, а также иных лиц перед третьими лицами в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.23. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений Общего собрания собственников помещений. В случае решения Общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование отдельного вида общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников помещений, могут расходоваться на цели, определенные общим собранием собственников помещений.

3.1.24. Ежегодно формировать план работ по плановому текущему ремонту. Виды и объемы работ по текущему ремонту, не обеспеченные накоплениями в текущем году, ставятся в план работ последующих периодов (до момента накопления необходимых средств) либо вопрос об определении источника финансирования выполнения необходимых работ по текущему ремонту выносится на рассмотрение общего собрания собственников.

Управляющая организация несет ответственность за неисполнение решения общего собрания собственников о проведении текущего ремонта при следующих условиях:

- денежных средств, накопленных (фактически оплаченных) собственниками на текущий ремонт, достаточно для финансирования работ;
- климатические и погодные условия соответствуют для данного вида работ;
- отсутствуют приоритетные (первоочередные) виды работ по текущему ремонту, выполнение которых необходимо провести в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда.

Срок начала выполнения работ по текущему ремонту не должен превышать 6 (шести) месяцев с даты предоставления в управляющую организацию протокола общего собрания собственников, если иной срок не установлен по согласованию между Советом дома в лице его председателя и управляющей организацией.

3.1.25. Все пересчеты и возврат денежных средств собственникам помещений производить на основании действующего законодательства РФ.

3.1.26. Заключить со специализированной организаций (с единого реестра Минстроя России) договор о техническом обслуживании и ремонте лифтового оборудования в Многоквартирном доме (при наличии).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.3. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.4. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а так же самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, включая определение способа выполнения работ (своими силами или с привлечением подрядных организаций), очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных

особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации, руководствуясь сложившейся стоимостью и качеством подобных услуг на рынке.

3.2.5. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе при:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.6. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

3.2.7. Предъявлять к Собственнику исковые требования (заявление о выдаче судебного приказа) о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования. **Все споры и разногласия разрешаются в судах по месту нахождения многоквартирного дома (имущества).**

3.2.8. В случаях, когда количество проживающих в жилом помещении лиц влияет на расчет размера платы за коммунальные или жилищные 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительском РФ от 06 мая 2011 № 354 (далее по тексту также- Правила № 354).

При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных ресурсов на общедомовые нужды рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

3.2.9. Оказывать Собственнику **на возмездной основе дополнительные услуги**. Виды дополнительных работ и их стоимость размещаются Управляющей организацией на официальном сайте ООО УК «Фрегат» в сети интернет: www.uk-fregat.ru. Фактом оказания дополнительных услуг (работ) является подписанный сторонами акт приема-передачи выполненных работ/оказанных услуг. **(Приложение № 7).** Их стоимость Управляющая организация выставляет собственнику в платежной квитанции за текущий или последующие месяцы.

3.2.10. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ.

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

3.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 4.1.9. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на

интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.

3.2.14. Требовать от Собственников (Законных владельцев) помещений, а также иных лиц **своевременного ежемесячного предоставления показаний индивидуальных приборов учета,** установленных в принадлежащих им помещениях **в срок с 20 по 25 число текущего месяца (или в срок с 18 по 22 число - в случае принятия решения о переходе собственников на прямые договора с ресурсоснабжающими организациями**). Осуществлять в сроки, установленные законодательством РФ проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.15. В случае непредставления Собственниками (Законными владельцами) помещений, а также иными лицами показаний индивидуальных приборов учета, производить начисление коммунальных услуг исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, с обязательным соблюдением порядка, предусмотренного действующим жилищным законодательством РФ.

3.2.16. При обнаружении несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования к внутридомовым инженерным системам составить акт о выявлении несанкционированного подключения. На основании акта о выявлении несанкционированного подключения Управляющая организация исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности не санкционированно подключенного оборудования, производит доначисление платы за коммунальную услугу (водоснабжения и водоотведения) - по нормативу с коэффициентом 10 за последние три месяца (или с момента последней проверки) или по пропускной способности трубы при условии круглосуточной работы.

Объем коммунальных ресурсов, потребленных в нежилом помещении, при несанкционированном подключении определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении для случаев самовольного подключения.

3.2.17. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.18. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по содержанию общедомового имущества по видам работ (услуг).

3.2.19. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты[1] потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику заказное письмо с уведомлением о вручении или официальное уведомление на обороте ежемесячного платежного документа за помещение, либо любым из способов, указанных в пп.«а»-«в» п.9.1. настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической

[1]Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги (график ограничения устанавливается управляющей организацией самостоятельно);

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

В соответствии с действущим законодательством РФ (п. 121 (1) Правил № 354) и настоящим договором, **потребитель – должник после оплаты долга за жилищно-коммунальные услуги, обязан возместить Управляющей организации расходы по введению ограничения и на переподключение (повторное включение) коммунальной услуги в размере понесенных расходов, но не менее 500 (пятисот) рублей за одно ограничение или пере- подключение (повторное включение) и не превышающем 3 000 (три тысячи) рублей в совокупности.** Возмещение расходов так же относится к нежилым помещениям в случаях, когда Управляющая организация осуществляет ограничение (отключение) потребителя (нежилого помещения) по письменному уведомлению ресурсоснабжающей организации. **Управляющая организация имеет право выставить данные расходы в платежном документе по конкретному помещению отдельной строкой.**

3.2.20. Предоставлять за дополнительную плату иные услуги (видеонаблюдения, консъержа и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.21. Страховать на основании решения общего собрания собственников объекты общего имущества (кроме объектов повышенной опасности) в многоквартирном 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 обеспечить производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида и работоспособности технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.2.22. При проведении работы по взысканию задолженности (судебной, досудебной) по жилищным услугам и взносам на формирование фонда капитального ремонта МКД, а так же в отношении ущерба причиненного общему имуществу МКД со стороны собственника, управляющая организация, на основании вынесенного судебного решения, имеет право перевыставить (возместить) понесенные расходы (уплата государственной пошлины, обязательные почтовые расходы на уведомления) виновной стороне в платежном документе отдельной строкой.

3.2.23. Требовать от собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений МКД в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба Общему имуществу МКД. Требование Управляющей организации к собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в ней подлежащих восстановлению элементов общего имущества МКД и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку в размере 5000 рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.24. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложений об изменении размера платы на очередной период действия договора не могла

разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает (например удаление граффити с фасада и.т.п.);

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества МКД, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам собственники помещений на инициированном Управляющей организацией общем собрании собственников не приняли решение (проголосовали против или отсутствовал необходимый кворум) о выполнении и (или) финансировании такого ремонта;

- возмещения фактических расходов в случае одностороннего отказа Собственников от исполнения договора;

-возмещения непогашенной дебиторской задолженности при прекращении договора по окончанию срока действия;

- возмещения убытков, вызванных несвоевременным предоставлением Собственником протоколов общих собраний собственников;

- возмещения фактических расходов, вызванных увеличением состава общего имущества без определения источников финансирования содержания и ремонта имущества, принятого в состав общего имущества.

3.2.25. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Управляющая организация уполномочена:

3.3.1. Представлять интересы Собственников помещений по всем вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, в органах государственной власти, ОМСУ, судах, учреждениях и организациях (коммерческих, некоммерческих, общественных).

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

3.3.3. Средства, поступившие на счет Управляющей организации, от использования общего имущества Собственников перечисляются в следующем порядке: 85 % - на счет собственников помещений дома, 15% - вознаграждение ООО УК «Фрегат» (включая расходы на претензионно-исковую работу, налоги, гос. пошлины и.т.д.).

Поступившие денежные средства, от использования общего имущества Собственников, не распределяются между собственниками, а расходуются в целях содержания и текущего ремонта общедомового имущества МКД, благоустройства придомовой территории МКД и др. по согласованию с Советом дома.

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

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Выполнять решения Общего собрания Собственников (Законных владельцев) помещений в МКД.

4.1.2. Своевременно и полностью производить оплату услуг Управляющей организации, связанных с управлением МКД, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в МКД, а также оплату коммунальных услуг, в том числе в объеме, определенном исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, и прочих дополнительных услуг.

4.1.3. Предоставлять Управляющей организации копии документов, удостоверяющих личность и устанавливающих право собственности, а также иное законное право на занимаемые помещения, а также контактные телефоны, для ведения реестра Собственников помещений в МКД и оперативной связи с Собственниками помещений и уполномоченными ими лицами в случае возникновения аварийных ситуаций и иной производственной необходимости.

4.1.4. Соблюдать Правила пользования помещениями, общим имуществом в МКД, придомовой территории и объектами инфраструктуры, утверждаемыми Общим собранием Собственников помещений в МКД.

4.1.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для планового годового, а так же по мере необходимости - в иное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных общедомовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, запорно-регулирующей арматуры находящихся в помещении или выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (Законным владельцем) помещения время, а работников аварийных служб - в любое время. Собственник обязан присутствовать при осмотре (подписывать при необходимости акт осмотра общедомового имущества, расположенного в помещении) совместно с представителями Управляющей организацией.

4.1.6. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.7. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, своевременно и полностью производить оплату услуг Управляющей организации, связанных с управлением МКД, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в МКД, а также оплату коммунальных услуг, в том числе в объеме, определенном исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, и прочих дополнительных услуг.

4.1.8. При обнаружении ошибки в платежном документе и реализации права на выплату штрафа в свою пользу, собственник помещения обязан подать письменное заявление в Управляющую организацию. В данном заявлении собственник помещения обязан указать паспортные данные, ИНН, СНИЛС, адрес помещения и изложить суть нарушения.

4.1.9. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования с Управляющей организацией любой ремонт (перенос, реконструкцию) на инженерных сетях и оборудовании многоквартирного дома установленных в помещении. Категорически запрещена замена запорно-регулирующей арматуры без согласования с Управляющей организацией;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

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

м) не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в

работу указанных приборов учета.

н) не смывать в канализацию влажные салфетки, средства личной гигиены, ватные диски/палочки, наполнители для туалета, жир, волосы, остатки пищи, презервативы, лекарства и строительный мусор и иные отходы (не растворимые и сбивающиеся в плотные комки), в целях предотвращения образования засоров и поломок системы канализации.

При нарушении Собственником помещения п. 4.1.9., собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

4.1.10. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

4.1.11. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.12. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома или факта нанесения ущерба общему имуществу МКД, немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации. Не размещать и не хранить личные вещи (коляски, велосипеды, мебель, коробки и иные пожароопасные предметы) в местах общего пользования МКД (подъезды, тамбуры, пожарные лестницы), что нарушает правила пожарной безопасности и права иных собственников.

4.1.13. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.1.14. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.15. В срок **с 20 по 25 число** каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц. **В случае принятия решения собственниками МКД о переходе на прямые договора с ресурсоснабжающими организациями, предоставление показаний индивидуальных приборов учета осуществляется с 18 по 22 число каждого месяца в ресурсоснабжающие организации.**.

4.1.16. Собственнику (или лицам, проживающим в его помещении) помещения **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО** размещение на навесном вентилируемом фасаде многоквартирного дома каких либо конструкций (кондиционеров, сплит-систем и.т.п.). За вред и иные последствия нарушения данного требования собственник несет полную материальную ответственность в соответствии с действующим законодательством. РФ.

Размещение наружного блока кондиционера необходимо выполнять в полном соответствии с утвержденным паспортом фасада МКД. Так же собственник обязан организовать водоотвод конденсата без ущерба третьим лицам и общему имуществу МКД. Все подобные работы проводятся после получения письменного согласования от управляющей организации, а в гарантийный срок и застройщика МКД.

4.1.17. В случаях, установленных законодательством, при осуществлении начисления штрафных санкций по жилищно-коммунальным услугам в пользу потребителя последний обязан (в целях соблюдения налогового законодательства РФ) предоставить Управляющей организации следующие документы: копию первой страницы паспорта и страницы с регистрацией, копию свидетельства ИНН, копию пенсионного страхового свидетельства.

4.1.18. При заключении договоров социального найма, после заключения договора управления **Собственник муниципального жилищного фонда обязан** информировать

нанимателей о прикреплении их к Управляющей организации, обеспечивающей предоставление услуг и порядке обслуживания.

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

Предоставлять муниципальные жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

До заселения муниципальных жилых помещений нести расходы на содержание и ремонт муниципальных жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, а также расходы на оплату услуг отопления, общедомовых и иных обязательных или установленных законодательством расходов.

Предоставлять Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5-ти дней с момента заключения договора социального найма

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

4.1.19. Обеспечить доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещений должностным лицам Управляющей организации для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством РФ.

4.1.20. Заблаговременно информировать управляющую организацию об инициировании общих собраний собственников помещений по вопросам управления МКД и содержания общего имущества, своевременно направлять в управляющую организацию протоколы общих собраний собственников помещений МКД.

4.1.21. Не размещать и не хранить личные вещи (коляски, велосипеды, мебель, коробки и иные пожароопасные предметы) в местах общего пользования МКД (подъезды, тамбуры, пожарные лестницы), что нарушает правила пожарной безопасности и права иных собственников.

4.1.22. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан

В течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями представить их копии Управляющей организации, а также в сроки, определенные п. 4.1.15. настоящего договора данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

Предоставить контактные данные (№ телефона) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии, либо необходимости проведения иных необходимых работ, требующих доступа в помещение.

Сообщать Управляющей организации данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно.

Обеспечить доступ представителей Управляющей организации, либо обслуживающей организации в принадлежащее нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющей организацией и Собственником время, а работников аварийных служб – в любое время.

Обеспечить доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещений должностным лицам Управляющей организации для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством РФ.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, содержание которого соответствует требованиям законодательства о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) и объем фактически понесенных затрат по статье «управление Многоквартирным домом» раскрывается Управляющей организацией перед собственниками помещений в объеме и соответствии с действующим законодательством РФ по раскрытию информации в сфере управления многоквартирными домами.

5. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору

5.1. Цена Договора управления определяется:

- размером платы за содержание жилого помещения, включающей в себя: плату за услуги, работы по управлению МКД, плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные ресурсы, при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- размером платы (тариф) за коммунальные услуги, определяемом на основании тарифов, утверждаемых уполномоченными органами субъекта РФ;
- размером платы за дополнительные услуги, утвержденные решением общего собрания собственников помещений в МКД, на основании договоров, заключенных с организациями, оказывающими данные услуги.

Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается Протоколом общего собрания собственников согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества МКД.

Цена договора включает в себя НДС, исчисляемый по ставке 5%.

В соответствии с Протоколом от « »_____2026 г. № _____ размер платы (тарифа) за содержание помещения без учета размера расходов за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, составляет **37,45 руб. за 1 кв. м общей площади жилого либо нежилого помещения.**

Размер расходов собственников помещений в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с положениями п.2 ч.9.2 ст.156 Жилищного кодекса РФ, исходя из объема потребления

коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

5.2. По истечению 1 (одного) года с даты заключения настоящего договора управляющая организация имеет право ежегодно инициировать общее собрание собственников в целях устанавления экономически обоснованной цены настоящего договора с учетом изменения Индекса потребительских цен на товары и услуги по Красноярскому краю РФ за истекший год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат). При этом утверждается новый перечень работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества МКД к действующему договору управления.

5.3. В случае принятия общим собранием собственников решения об уменьшении размера платы за содержание и ремонт в период действия настоящего договора управления, применение нового размера платы возможно только при предоставлении собственниками в лице председателя Совета дома экономического обоснования расчета меньшего тарифа с учетом сложившихся в г. Красноярске средних рыночных цен на соответствующие услуги и работы. Новый размер платы должен позволять обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями правил содержания общего имущества, технических регламентов и иных требований законодательства Российской Федерации, и подлежит применению только после внесения изменений в настоящий договор управления в части пересмотра его существенного условия – цены договора.

При этом размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом не изменяется и устанавливается в размере 7,80 рубля с квадратного метра общей площади помещений. В том числе: содержание информационных систем обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за помещения, и коммунальные услуги, НДС, а так же выставление платежных документов в размере 1,55 рубля с квадратного метра общей площади помещений.

Управляющая организация имеет право в связи с чрезвычайными климатическими условиями (аномальные снегопады и.т.п.) или необходимостью устранения последствий аварий, произошедшими не по вине управляющей организации, в т.ч. на внешних сетях ресурсоснабжения, временно (на период возникшей необходимости) перераспределить на соответствующую величину процентное соотношение между средствами, направляемыми на содержание, и средствами, направляемыми на текущий ремонт (по согласованию с Советом дома). О произошедших изменениях и причинах, вызвавших необходимость перераспределения средств, управляющая организация информирует председателя Совета дома.

5.4. Распределение средств содержания по видам работ производится по фактически сложившимся расходам по видам работ, в т.ч. исходя из условий заключенных договоров с подрядными, специализированными организациями.

5.5. **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 организацией 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 организация. Собственники осуществляют финансирование в размере, покрывающем фактические расходы управляющей организации на данные мероприятия. Оплата вноситься на основании квитанций.

5.6. Управляющая организация определяет размер средств, направляемых на определенные виды работ по содержанию, в зависимости от рыночных условий, целесообразности расходования денежных средств и иных имеющих значение обстоятельств с наибольшей выгодой и в интересах собственников.

Ежегодные неизрасходованные остатки тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД носят накопительный характер. Управляющая организация ежегодно формирует план работ по текущему ремонту (титул текущего ремонта) и

размещает его на сайте: www.uk-fregat.ru. Виды и объемы работ по текущему ремонту, не обеспеченные накоплениями в текущем году, ставятся в план работ последующих периодов (до момента накопления необходимых средств) либо вопрос об определении источника финансирования выполнения необходимых работ по текущему ремонту выносится на рассмотрение общего собрания собственников.

5.7. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства РФ.

5.8. Управляющая организация оказывает Собственникам услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в **Приложениях № 3 и №3а** к настоящему Договору.

5.9. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из ее размера на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве на общее имущество (пропорционально размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения).

5.10. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.11. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.12. В случае, если **единая** форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством РФ, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

В платежном документе, формируемом Управляющей организацией для Собственников и Законных владельцев помещений в обязательном порядке указывается следующая информация:

дата создания платежного документа;

расчетный месяц;

расчетный счет, на который вносится плата;

площадь помещения, принадлежащая Собственнику (Законному владельцу);

количество проживающих (зарегистрированных) граждан;

объем (количество) потребленных коммунальных услуг;

установленные тарифы на коммунальные услуги;

размер платежей, начисленных Собственнику (Законному владельцу) помещения за расчетный месяц;

сумма начисленных пеней;

сумма перерасчета, произведенного Собственнику (Законному владельцу) помещения (при ее наличии);

сумма образовавшейся задолженности Собственника (Законного владельца) помещения по оплате ранее начисленных платежей перед Управляющей организацией (при ее наличии);

телефоны диспетчерских служб, охраны, часы работы и телефоны ответственных должностных лиц Управляющей организации.

Иная дополнительная информация указывается в платежном документе по усмотрению Управляющей организации, а также по желанию Собственников (Законных владельцев) помещений в МКД.

5.13. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан, начиная с 7 числа месяца, в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения. В случае предоставления счетов (квитанций) позднее даты, определенной в п. 3.1.8 настоящего договора, оплата начисленных платежей может быть внесена Собственниками (Законными владельцами) помещений, а также иными лицами с задержкой на срок задержки предоставления платежного документа.

5.14. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

5.15. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.16. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.17. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.18. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.19. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.20. Если законом не предусмотрено иное, по решению Общего собрания собственников помещений в МКД, Собственники помещений могут перейти на прямые договора по отдельным видам ресурсов и вносить плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

5.21. Неиспользование Собственниками (Законными владельцами) принадлежащих им помещений, не является основанием для невнесения начисленных Управляющей организацией платежей.

5.22. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения начисленных Управляющей организацией платежей Собственник (Законный владелец) помещения обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

5.23. Все новые обязанности и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД вводимые законодательно или на основании предписаний контролирующих органов, до утверждения нового перечня работ и услуг на общем собрании собственников, финансируются со средств текущего ремонта.

6. Порядок приемки выполненных работ (оказанных услуг) по Договору.

6.1. Управляющая организация, по окончании отчетного периода в течение 30 дней (за четвертый квартал в течение 45 дней) предоставляет на подпись Председателю Совета дома либо (при его отсутствии) любому члену Совета дома Акт выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию мест общего пользования, конструктивных элементов и инженерных систем дома с учетом использованных материалов, аварийного и текущего ремонтов (при наличии в отчетном периоде) общего имущества Многоквартирного дома, по типовой форме установленной действующим законодательством РФ.

Подписание актов выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома (далее по тексту также –Акт), осуществляет Председатель Совета дома либо (при его отсутствии) любой член Совета дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по выполненным работам (оказанным услугам), связанным с текущим ремонтом (плановый) общего имущества Многоквартирного дома – один раз в 6 месяцев либо с периодичностью установленной законодательством РФ;

- по аварийно – текущим работам общего имущества Многоквартирного дома – один раз в 6 месяцев;

- по выполненным работам (оказанным услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – один раз в квартал.

6.3. Предоставление Акта Председателю совета многоквартирного дома либо (при его отсутствии) любому члену Совета дома осуществляется, согласованным с указанными лицами способом, позволяющим подтвердить его получение:

- посредством отправления электронной почты;

- путем передачи лично. При передаче Управляющей организацией Председателю совета (члену Совета) многоквартирного дома Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Председателем совета (членом Совета) многоквартирного дома собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Председателя совета (члена Совета) многоквартирного дома с расшифровкой.

- путем направления почтового отправления ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя совета (члена Совета) в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления Акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.4. Председатель совета (член Совета) многоквартирного дома, или иное уполномоченное собственниками лицо, в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления Акта, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в письменном виде. Предоставление Председателем совета (членом Совета) многоквартирного дома возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации. При наличии обоснованных замечаний, управляющая организация обязана обеспечить их устранение в разумный срок.

В случае несогласия управляющей организации с изложенными в возражении фактами, и невозможностью урегулирования вопроса иным путем, управляющая организация организует проведения экспертизы. В случае не подтверждения фактов, изложенных в возражении, затраты за проведение такой экспертизы возлагаются на Собственников помещений (статья «содержание и текущий ремонт»).

6.5. В случае, если в срок, указанный в п.6.4. настоящего договора Председателем совета (членом Совета) многоквартирного дома не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к Акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.6. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Председатель совета МКД (Совет МКД) либо окончен срок полномочий Председателя совета МКД (Совета МКД), составленный Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.4. и п.6.5. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.7. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом.

6.8. Работы и услуги по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом и в полном объеме, если в течение отчетного периода Собственниками не составлялись акты нарушения качества или периодичности оказания услуг в порядке, утвержденным Правительством РФ. Факт отсутствия заявок в АДС Управляющей организации о ненадлежащем качестве конкретной

услуги за отчетный период является бесспорным доказательством исполнения обязательств Управляющей организацией.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) к общедомовым инженерным коммуникациям для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника. При наличии декоративных коробов, фальш-стен или иных конструкций, ограничивающих доступ к общему имуществу, их демонтаж и последующее восстановление при необходимости проведения ремонтных работ осуществляются силами и за счет Собственника. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный таким конструкциям при обеспечении доступа к инженерным системам для ликвидации аварии;
- не реже 1 раза в 3 (три) месяца в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных ресурсов;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 5 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт не допуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта не допуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный в следствии аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7.6. При не допуске два и более раза Собственником в занимаемое им жилое и (или) нежилое помещение сотрудников Управляющей организации для проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, проверки достоверности представленных сведений о показаниях таких приборов учета, плата за коммунальную услугу рассчитывается с учетом повышающих коэффициентов.

7.7. Управляющая организация вправе уведомлять Собственников (Законных владельцев) помещений, путем размещения на официальном сайте Управляющей организации и на информационных стендах, или путем указания не реже 1 раза в квартал в платежных документах о допуске (последствиях не допуска) сотрудников Управляющей организации в согласованные дату и время в жилое (нежилое) помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности переданных сведений о показаниях приборов учета.

7.8. Собственники помещений с момента составления акта не допуска в Помещение несут ответственность 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.

7.9. В случае если проведение непредвиденных работ неотложного характера объективно необходимых для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, о чем могут свидетельствовать, в том числе, выданные контролирующими органами (в частности, службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Службой)) предписания, и при отказе собственников от проведения и финансирования необходимых работ, управляющая организация вправе произвести необходимые работы без решения общего собрания собственников за счет средств, накопленных на текущие ремонты будущих периодов. При указанных обстоятельствах, Собственники не вправе требовать от управляющей организации возмещения понесенных затрат на ремонт общего имущества многоквартирного дома, в целях предотвращения аварийной ситуации, а также в следствие предписаний контролирующих органов (Службы) и др.

8. Ответственность Сторон Договора

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

8.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

8.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

8.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

8.2.4. За действия нанятых ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на данного Собственника.

8.2.5. За несоблюдение требований пожарной безопасности, установленных действующим законодательством РФ.

8.2.6. За любые виды ущерба, причиненного личному имуществу других Собственников и Законных владельцев помещений, а также общему имуществу в МКД, возникшего по его вине или вине иных лиц, если вина указанных лиц будет установлена и доказана в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Указанная в пп. 8.2.1-8.2.5 ответственность может возникнуть перед Управляющей организацией и третьими лицами за все наступившие последствия в результате возникновения по вине Собственника (Законного владельца) помещения аварийных и иных ситуаций и причинения документально подтвержденного ущерба, штрафных санкций.

8.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

8.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством РФ и Договором.

8.5. Управляющая организация несет ответственность за несоблюдение действующего законодательства РФ «О защите персональных данных».

8.6. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

8.7. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу МКД, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно стоимости, указанной в прайсе дополнительных работ (услуг) размещенного на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.uk-fregat.ru.

8.8. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «д» пункта 4.1.9 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

8.9. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем включения в платежный документ для внесения платы за жилищные и коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);

е) путем размещения сообщения на досках объявления в холлах 1 этажа многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным одним Собственником помещений в данном Многоквартирном доме;

ж) путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора;

з) сообщения по электронной почте.

и) путем размещения в домовых информационных каналах управляющей организации.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления (за исключением сообщения о проведении общего собрания собственников, установленного ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ).

Предупреждения (уведомления) об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги, в том числе, предусмотренные пп. «а», «б», «в» п. 119 Правил № 354 доводятся до сведения потребителя путем вручения под расписку, включения в платежный документ или направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу нахождения помещения потребителя в конкретном многоквартирном доме. Уведомление, направленное по почте, считается надлежащим, если у управляющей организации имеется доказательство о его получении адресатом (уведомление о вручении) либо о его отправке (квитанция, реестр писем), если письмо направлялось без уведомления о вручении. В случае неполучения потребителем уведомления по причине неявки адресата за письмом, отсутствия адресата в месте нахождения (по адресу помещения), истечения срока хранения либо иным аналогичным причинам, потребитель считается уведомленным надлежащим образом.

В случае уклонения потребителя от получения уведомления, вручаемого нарочно под расписку, составляется акт об отказе в приеме уведомления (отказ от получения, отказ от росписи), подписанный представителем управляющей организации и не менее чем 2 (двумя) другими потребителями, проживающими в данном доме, либо иными незаинтересованным лицами.

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры и (или) разногласия, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора.

10.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за **5 (пять)** месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 3 (трех) месяцев с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть 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, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу **01 февраля 2027 года** при условии наличия многоквартирного дома по адресу: г. Красноярск, ул**. Краснодарская, д. 10а** в реестре лицензиата и действует до 31 января 2032 г. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 2.2. настоящего Договора.

12.2. По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора за два месяца до его окончания, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий договор управления МКД подготавливается в двух подлинных экземплярах, подписывается с одной стороны - руководителем управляющей организации, выбранной собственниками помещений для управления МКД, с другой стороны - собственниками помещений в многоквартирном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, в соответствии с решением общего собрания собственников, оформленного протоколом №_____ от «__» _____ 2027 г. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме» (Приложение №1), является неотъемлемой частью настоящего договора. Дата вступления в действие договора управления МКД – 01 февраля 2027 года. Место хранения экземпляра договора управления управляющей организации – офисное помещение управляющей организации. Место хранения экземпляра договора управления, принадлежащего собственникам помещений, в соответствии с решением общего собрания собственников, оформленного протоколом №_____ от «___» _____ 2027 г. Все приложения, на которые имеются ссылки в настоящем договоре, оформляются в письменном виде и являются его неотъемлемой частью.

13.2. Местом исполнения договора **для целей определения территориальной подсудности** передаваемого на рассмотрение суда спора является г. Красноярск, ул**. Краснодарская, д. 10а**.

13.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

13.4. Изменение любых условий настоящего договора, а также внесение дополнений, осуществляется по соглашению Сторон. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, либо их уполномоченными представителями, в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством РФ.

13.5. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

13.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, если соответствующей Стороной совершены

все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 ЖК РФ и пункта 44 Правил № 354 от 06.05.2011г.

13.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 «Реестр собственников помещений в многоквартирном доме».

Приложение № 2 «Информация об Управляющей организации (Исполнитель) и контролирующих органах».

Приложение № 3 «Перечень, периодичность выполнения и плановая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома».

Приложение № 4 «Описание Общего имущества Многоквартирного дома».

Приложение № 5 «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома».

Приложение № 6 «Правила пользования помещениями, содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, расположенных по адресу: г. Красноярск, ул. Краснодарская 10а».

Приложение № 7 «Акт приема –передачи выполненных работ/ оказанных услуг».

14. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:

ООО УК «Фрегат»
ОГРН 1102468060276
ИНН 2465247205, КПП 246501001
Местонахождение: 660005, г. Красноярск.
ул. Краснодарская, д.8. помещение 186
т. (391)273-47- 03, (391) 273-47- 07
Банковские реквизиты:
расч./счет № 407 028 1021 284000 11 34
в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
г. Красноярска,
корр./счет № 30101810145250000411
БИК 044525411

Директор ООО УК «Фрегат»

Брусник А.В. _____

Собственник:

ФИО собственника, уполномоченного решением общего собрания (вопрос №7 протокола ОСС

№_____

от _____).

Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом
по адресу: г. Красноярск,
ул. Краснодарская, д. 10а
от 01 февраля 2027 г. №_____.

Информация
об Управляющей организации (Исполнитель) и контролирующих органах

Общество с ограниченной ответственностью УК «Фрегат»
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 24 № 005626858 от 27.12.2010 г., ОГРН 1102468060276, Лицензия №20.
местонахождение: 660005, г. Красноярск, ул. Краснодарская д. 8, пом. 186
тел 8 (391) 273-47-03
Режим работы:
Понедельник-пятница с 08.00-17.00
Обеденный перерыв с 12.00 до 13.00
Выходной: суббота, воскресенье

Диспетчерская служба – 288-30-90 с 8-00 до 17-00

Аварийно-техническая служба
ООО «Аварийно-диспетчерская служба».
адрес: г. Красноярск, ул. Краснодарская, 3б , ул. Новая заря, 20. Телефон: 8 (391) 224-13-65, 8 (391) 224-48-79, 8 (391) 224-55-35, 8(391)234-71-72, 8(391)297-93-50.
Режим работы: с 17-00 до 8-00 в рабочие дни, в выходные и праздничные дни круглосуточно.

Обслуживание лифтов
ООО «Сибтехсервис-2»
адрес: г. Красноярск, ул. 60 лет Октября, д.152
тел. диспетчерской: 273-47-30, режим работы - круглосуточно;
аварийная служба +7-983-508-97-81, режим работы - круглосуточно

Обслуживание домофонов
через диспетчерскую службу Управляющей организации УК «Фрегат»
тел. диспетчерской: 288-30-90 в рабочие дни с 8-00 до 17-00.

Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

1. Администрация г. Красноярска
660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 93 тел.: +7 (391) 226-11-22.
2. Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства администрации г. Красноярска. 660049, г. Красноярск ул. Парижской коммуны, 25 тел.: +7 (391) 265-31-93.
3. Администрация Советского района г. Красноярска
г. Красноярск, ул. Партизана Железняка, 36, тел.: 269-45-45.
4. Отдел по защите прав потребителей Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю
660049, г. Красноярск, ул. Каратанова, д. 21, тел.: +7 (391) 226-89-50.
5. Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края
660049, г. Красноярск ул. П. Коммуны, 33, тел.: +7 (391) 212-46-31, 212-45-88.
6. Прокуратура Советского района г. Красноярска,
г. Красноярск, ул. Николаева, 3г, тел.: 223-25-01
7. Министерство тарифной политики Красноярского края,
660049, г. Красноярск, пр-т Мира, 10 (этаж 10), тел.: +7 (391) 234-52-53, 234-51-99.

Директор ООО УК «Фрегат» _____А.В. Брусник	ФИО собственника, уполномоченного решением общего собрания (вопрос №7 протокола ОСС №_____ от _____). _____

Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом
по адресу: г. Красноярск,
ул. Краснодарская, д. 10а
от 01 февраля 2027 г. №_____.

Перечень, периодичность выполнения и плановая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества	Периодичность выполнения работ (услуг)/ Срок выполнения данных работ (услуг)	Стоимость на 1 кв.м общей площади помещения в месяц руб. (с НДС)
1.	**Наименование работ, услуг по содержанию общего имущества:**		**19,11**
1.1.	**Работы, выполняемые в отношении фундамента МКД:**		**0,15**
	1.4.1. проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, устранение выявленных нарушений.	в соответствии с установленной периодичностью проведения обходов и осмотров ОИ в МКД, не реже двух раз в месяц	
	1.4.2. проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: • признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; • коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.		
	1.4.3. проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.		
1.2.	**Работы, выполняемые в подвальных помещениях МКД:**		**0,56**
	1.2.1. проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	в соответствии с установленной периодичностью проведения обходов и осмотров	
	1.2.2. проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.		
	1.2.3. контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	ОИ в МКД, не реже 2 раз в неделю	
1.3.	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД**		**0,20**
	1.3.1. выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	в соответствии с установленной периодичностью проведения обходов и осмотров ОИ в МКД не реже 1 раза в месяц	
	1.3.2. выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам.		
	1.3.3. выявление повреждений в кирпичной кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен.		
1.4.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД**		**0,14**
	1.4.1. выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	в соответствии с установленной периодичностью проведения обходов и осмотров ОИ в МКД не реже 1 раза в месяц	
	1.4.2. выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам.		
	1.4.3. выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного		

	настила.		
	1.4.4. проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).		
1.5.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши МКД**		**0,41**
	1.5.1. проверка кровли на отсутствие протечек	в соответствии с установленной периодичностью проведения обходов и осмотров ОИ в МКД, не реже 1 раза в месяц	
	1.5.2. проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.		
	1.5.3. выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.		
	1.5.4. проверка состояния защитных бетонных плит на эксплуатируемых крышах.		
	1.5.5. проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена помещений на техническом этаже.		
	1.5.6. проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.		
	1.5.7. проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.		
1.6.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД**		**0,07**
	1.6.1. выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	в соответствии с установленной периодичностью проведения обходов и осмотров ОИ в МКД, не реже 1 раза в месяц	
	1.6.2. выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.		
1.7.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД**		**0,20**
	1.7.1. контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды.	Постоянно, не реже 2 раз в неделю	
	1.7.2. выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	в соответствии с установленной периодичностью проведения обходов и осмотров ОИ в МКД, не реже 2 раз в неделю	
	1.7.3. выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции элементов козырьков над входами в подвальные помещения, помещения мусорокамер и в нежилые помещения. (Контроль за состоянием эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений лоджий, козырьков, ремонт и замена осуществляется собственниками жилых помещений самостоятельно, за свой счет).		
	1.7.4. контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами. (Контроль за состоянием эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений лоджий, козырьков, ремонт и замена осуществляется собственниками жилых помещений самостоятельно, за свой счет).		
	1.7.5. контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).		
1.8.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД**		**0,30**
	1.8.1. проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. Проведение мелкосрочного ремонта до 2 кв.м.	в соответствии с установленной периодичностью проведения обходов и осмотров ОИ в МКД, не реже 2 раз в месяц	
1.9.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в МКД**		**0,21**
	1.9.1. проверка состояния напольной кафельной плитки, расшивочных швов, состояния стяжки (основания под плиткой), мелкосрочный ремонт до 5 кв.м.	в соответствии с установленной периодичностью проведения обходов и осмотров ОИ в МКД, не реже 2	

		раз в месяц	
1.10.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД**		**0,21**
	1.10.1. проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в МКД. (Контроль целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры, проверка целостности элементов остекления лоджий, необхоимый ремонт и замена в жилых и нежилых помещениях осуществляется собственниками указанных помещения самостоятельно, за свой счет).	в соответствии с установленной периодичностью проведения обходов и осмотров ОИ в МКД, не реже двух раз в месяц, в зимний период еженедельно	
1.11.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции МКД**		**0,32**
	1.11.1. проверка целостности замков и плотности закрытия входов на технических этажах	Постоянно, не реже 2 раз в месяц	
	1.11.2. устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами, осмотр и проверка работоспособности вытяжных крышных вентиляторов, очистка дефлекторов от наледи, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений, ТО оборудования приточной и вытяжной вентиляции – в соответствии с регламентом обслуживания подрядной организацией.	в соответствии с установленной периодичностью проведения обходов и осмотров ОИ в МКД, не реже 2 раз в месяц, в зимний период работы на кровле еженедельно	
1.12.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы контроля управления доступом в подъезды МКД (домофония) и на придомовую территорию (пешеходные калитки с домофонной панелью и доводчиками, распашные ворота с установленным оборудованием).**	осуществляется обслуживающей подрядной организацией постоянно, в соответствии с установленной периодичностью согласно графику ТО	**0,58**
1.13.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), узла учета тепловой энергии и повысительной насосной станции (ПНС) в МКД**		**0,79**
	1.13.1. проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на двух ИТП, узле учета тепловой энергии и ПНС.	осуществляется обслуживающей подрядной организацией постоянно, в соответствии с установленной периодичностью согласно графику ТО	
	1.13.2. контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Постоянно, ежедневно	
	1.13.3. гидравлические и тепловые испытания оборудования ИТП и ПНС.	1 раз в год	
	1.13.4. проведение поверки общедомового прибора учета тепловой энергии.	по истечении межповерочного интервала	
	1.13.5. работы по очистке фильтров от засоров	По мере необходимости	
1.14.	**Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в МКД**		**2,85**
	1.14.1. проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на техническом этаже и в подвалах).	постоянно, в соответствии с установленной периодичностью согласно графику ТО, не реже 2 раз в месяц	
	1.14.2. контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к	постоянно	

	восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.		
	1.14.3. контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	контроль постоянно, замена по мере необходимости	
	1.14.4. восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в МКД.	По мере необходимости	
	1.14.5. контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.		
	1.14.6. контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока. Прочистка канализационного лежака при засорах.		
	1.14.7. промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.		
1.15	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в МКД**		**2,47**
	1.15.1. испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год	
	1.15.2. удаление воздуха из системы отопления;	По мере необходимости, не менее 72 раз в год	
	1.15.3. промывка централизованной системы отопления	1 раз в год	
1.16.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД**		**0,50**
	1.16.1. проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	постоянно, в соответствии с установленной периодичностью не реже одного раза в месяц	
	1.16.2. проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.		
	1.16.3. техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования		
	1.16.4. Замена элементов системы освещения мест общего пользования (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).	постоянно, в течении 3 рабочих дней с момента выявления	
1.17.	**Санитарное содержание придомовых территорий:** 1.17.1. содержание <u>в зимний период:</u> • подметание, очистка пешеходных дорожек и сдвигание свежевыпавшего снега и льда при наличии колейности свыше 5 см. в том числе механизированным способом (не менее 4 раз за сезон в случае снегопадов)	Ежедневно (в течение суток после прекращения снегопада)	**3,95**
	• посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки при наличии гололеда и наледи	
	• очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	по мере необходимости	
	• очистка придомовой территории от наледи и льда	по мере необходимости	
	• Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание)	по мере необходимости	
	• очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок	3 раза в неделю с понедельника по пятницу	
	• подметание крылец и площадок перед входами в подъезды	Ежедневно с понедельника по пятницу	
	1.17.2. содержание <u>в теплый период:</u> • подметание и уборка придомовой территории	Ежедневно с понедельника по пятницу	
	• очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок	3 раза в неделю с понедельника по пятницу	
	• промывка урн, расположенных у подъездов	по мере необходимости, не	

		менее 1 раза в год	
	• уборка крылец или площадок перед входами в подъезд	Ежедневно с понедельника по пятницу	
	• высаживание цветочной рассады на клумбах и цветниках	1 раз в год в весенне-летний период	
	• уборка газонов от мусора	Ежедневно с понедельника по пятницу	
	• выкашивание газонов при высоте травы свыше 15 см.	По мере необходимости, не менее 4 раз за сезон	
	• поливка газонов, клумб, зеленых насаждений	по мере необходимости	
	• Посадка деревьев, кустарников	По мере необходимости, по согласованию с Советом дома	
	• Протирка указателей, табличек расположенных на фасаде МКД	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год	
	• стрижка кустарников, вырубка поросли, обработка деревьев	2 раза в год	
	• удаление сорняков (прополка) на клумбах, цветниках и газонах	По мере необходимости, не менее четырех раз за сезон	
	• частичное окрашивание бордюров на придомовой территории	1 раз в 1-2 года в осенне-летний период	
1.18.	**Санитарное содержание лестничных клеток и помещений, входящих в состав общего имущества**: 1.18.1. влажная уборка квартирных и лифтовых холлов:		**4,88**
	- 1 этажа	5 раз в неделю	
	- выше первого этажа	2 раза в неделю	
	- кабин лифтов и лифтовых площадок	5 раз в неделю	
	1.18.2. влажная уборка лестничных площадок и маршей		
	- выше первого этажа	2 раза в неделю	
	- 1 этажа	5 раз в неделю	
	1.18.3. влажная протирка подоконников, почтовых ящиков, дверных ручек	1 раз в неделю	
	1.18.4. влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, дверных коробок, полотен дверей	2 раза в месяц	
	1.18.5. протирка стеклянных дверей, зеркал	2 раза в неделю	
	1.18.6. мытье окон	2 раза в год	
	1.18.7. очистка систем защиты от грязи (резиновых или резиново-металлических матов)	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц	
1.19.	**Обслуживание и содержание мусоропроводов**: 1.19.1. профилактический осмотр и проверка работоспособности мусоропроводов	Постоянно	**0,32**
	1.19.2. мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц в теплое время года	
	1.19.3. удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер	согласно графику вывоза отходов не менее трех раз в неделю	
	1.19.4. мойка мусорных стволов, мусорных камер, сменных мусоросборников	1 раз в месяц в теплое время года	
	1.19.5. устранение засоров в мусоропроводах	При выявлении незамедлительно с понедельника по пятницу	
2.	**Наименование работ, услуг по текущему ремонту общего имущества (включая материалы на содержание общего имущества и механизированную уборку придомовой территории)**		**4,22**
2.1.	Фундаменты: Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.	По мере необходимости	
2.2.	Стены и фасады: Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов, козырьков (кроме козырьков собственников).	По мере необходимости	

2.3.	Перекрытия: Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.	По мере необходимости	
2.4.	Крыши: устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	По мере необходимости, протечки незамедлительно	
2.5.	Оконные и дверные заполнения: Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.	По мере необходимости	
2.6.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки над входами), подвалы: Восстановление или замена отдельных участков и элементов.	По мере необходимости	
2.7.	Полы: Восстановление или замена отдельных участков и элементов.	По мере необходимости	
2.8.	Внутренняя отделка: Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.	По мере необходимости	
2.9.	Центральное отопление: Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.	По мере необходимости	
2.10.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.	По мере необходимости	
2.11.	Электроснабжение и электротехнические устройства: Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.	По мере необходимости	
2.12.	Вентиляция: Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.	По мере необходимости	
2.13.	Мусоропроводы: Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.	По мере необходимости	
2.14.	Специальные общедомовые технические устройства: Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.	По мере необходимости	
2.15.	Внешнее благоустройство: Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.	По мере необходимости	
3.	**Дератизация и дезинсекция**		**0,06**
3.1.	Проведение дератизации и дезинсекции подвальных помещений	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
4.	**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности**		**0,05**
4.1.	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	Осмотры – 2 раза в год, техническое обслуживание, испытания (при наличии оборудования) – согласно регламента	
5.	**Диспетчеризация и обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в доме**		**1,06**
5.1.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в доме Выполнение заявок населения	Круглосуточно	
6.	**Содержание лифтового хозяйства**		**5,00**
	аварийно-техническое обслуживание и осмотры лифтов, платформ	круглосуточно	
	организация диспетчерского контроля и диспетчерской связи с кабинами лифтов, платформ	постоянно	

	оперативный пуск остановившихся лифтов, платформ	круглосуточно	
	подготовку лифтов и платформ к техническому освидетельствованию, в том числе после ремонта	1 раз в год	
	страхование лифтов и платформ	1 раз в год	
	замена вышедших из строя узлов, деталей или агрегатов лифтового оборудования	по мере необходимости	
	проведение работ по смазке, чистке, наладке, регулировке и ремонту лифтового оборудования в целях восстановления его работоспособностей и обеспечения безопасных условий эксплуатации лифтов	по мере необходимости	
	проведение работ по оценке соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы и по оценке соответствия лифтов при эксплуатации.	1 раз в год	
7.	**Аварийный ремонт (с учетом материалов)**		**0,15**
8.	**Работы и услуги по управлению МКД**		**6,25**
9	**НДС, Содержание информационных систем обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за помещения, и коммунальные услуги, выставление платежных документов**		**1,55**
	Итого		**37,45**

ООО УК «Фрегат», в случае отсутствия иных принятых решений собственниками МКД на общих собраниях, является исполнителем и предоставляет коммунальные услуги по отоплению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению и электроснабжению.

Директор ООО УК «Фрегат» _____А.В. Брусник	ФИО собственника, уполномоченного решением общего собрания (вопрос №7 протокола ОСС №_____ от _____). _____

Приложение № 4
к Договору управления
многоквартирным домом
по адресу: г. Красноярск,
ул. Краснодарская, д. 10а
от 01 февраля 2027 г. №_____.

Описание Общего имущества Многоквартирного дома

1. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

а) межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (при наличии);

в) крыши, ограждающие конструкции данного дома;

г) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

д) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений;

е) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии;

ж) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (при наличии), автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

з) мусоропроводы с зачистными устройствами и мусороприемными камерами, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (обогревающие элементы, обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещения, независимо от наличия отключающего устройства на ответвлениях от стояков являются собственностью собственника и не относятся к общедомовому имуществу);

и) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (исключая квартальное освещение).

Конкретный состав и характеристики общего имущества многоквартирного дома раскрываются управляющей организацией в соответствии со стандартом раскрытия информации.

2. Контейнерная площадка для сбора мусора (ТБО и КГМ) и мусоросборники (мусорные баки, контейнеры) являются общедомовым (общим) имуществом собственников одного или нескольких близ расположенных многоквартирных домов в том случае, если исходя из расположения площадки, она предназначена для сбора мусора от такого дома / таких домов.

Директор ООО УК «Фрегат» _____А.В. Брусник	ФИО собственника, уполномоченного решением общего собрания (вопрос №7 протокола ОСС №_____ от _____). _____

Приложение № 5
к Договору управления
многоквартирным домом
по адресу: г. Красноярск,
ул. Краснодарская, д. 10а
от 01 февраля 2027 г. №____.

.

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между **ООО УК «Фрегат»,** именуемым в дальнейшем **"Управляющая организация"**, с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем **"Потребитель"** и составлен о нижеследующем:

1. Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по обслуживанию инженерных систем определяются в соответствии с законами и нормативными актами Российской Федерации, Красноярского края, города Красноярска, а также на основании актов раздела границ.

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Потребителем** обозначена пунктирной линией на схеме.

3. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, 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 многоквартирного дома, устанавливаются:

- *по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения* – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;
- *по внутридомовой инженерной системе водоотведения* – до первого стыкового соединения;
- *по внутридомовой системе отопления* – до первого запорно-регулировочного крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
- *по внутридомовой системе электроснабжения* – до индивидуальных (общеквартирных) приборов учета.

4. **Потребитель** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение**.**

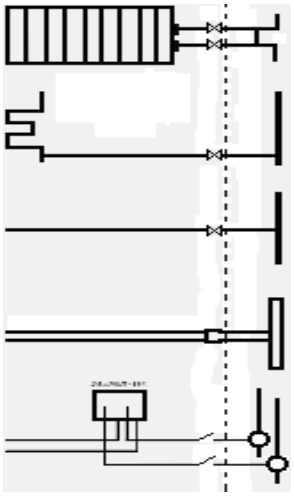
5. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Потребителя** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Потребителя.**

6. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации,** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Потребителем** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда.

7. В случае ограничения **Потребителем** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Потребителя.**

8. При привлечении **Потребителем** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Потребителя** и/или **Управляющей организации,** ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Потребителей,** имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Потребитель**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Потребителя*.**

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*



Отопление до первого запорно-регулировочного крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Электроэнергия до первого вводного автомата в помещение

Директор ООО УК «Фрегат» _____А.В. Брусник	ФИО собственника, уполномоченного решением общего собрания (вопрос №7 протокола ОСС №_____ от _____). _____

Приложение № 6
к Договору управления
многоквартирным домом
по адресу: г. Красноярск,
ул. Краснодарская, д. 10а
от 01 февраля 2027 г. №____.

ПРАВИЛА
пользования помещениями, содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила разработаны ООО Управляющей организацией «ФРЕГАТ» (далее по тексту - Управляющая организация») в целях сохранения и разумной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул**. Краснодарская, д. 10а** (далее по тексту - многоквартирный дом) и вводятся в действие только после утверждения Общим собранием Собственников (Законных владельцев) помещений в многоквартирном доме. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила также принадлежит Общему собранию Собственников (Законных владельцев) помещений в многоквартирном доме. Решение по такому вопросу принимается простым большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Управляющая организация имеет право выдавать временные разрешения на произведение каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников (Законных владельцев) помещений.

1.2. Все Собственники (Законные владельцы) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (далее по тексту - Собственники помещений) и члены их семей, наниматели, арендаторы и посетители (далее по тексту - иные лица) должны соблюдать настоящие Правила. Нарушение данных Правил может привести к применению правовых мер воздействия со стороны уполномоченных органов государственной власти и местного самоуправления.

1.3. В тексте настоящих Правил под обязанностями Собственника помещений в многоквартирном доме понимаются Правила, обязательные к выполнению как всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме, так и иными лицами.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов многоквартирного дома, балконов, проходных лоджий, проездов, рекреационных сооружений (детская площадка и т.п.), прилегающей территории и других элементов многоквартирного дома.

1.5. Настоящие Правила размещаются на сайте Управляющей организации (на персональной странице многоквартирного дома), а так же на общедоступных для ознакомления информационных стойках в офисах Управляющей организации.

2. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений

2.1. Жилые помещения должны использоваться Собственниками и членами их семей, а также иными лицами, пользующимися указанными помещениями на законных основаниях, в соответствии с действующем законодательством РФ для целей проживания. Собственники помещений не вправе изменять назначение жилых или нежилых помещений, принадлежащих им на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме должны использовать принадлежащее им на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме исключительно по его предназначению и обязаны соблюдать положения действующего законодательства РФ, инструкции уполномоченных органов, требования технического регламента и т.п.

2.3. Собственники помещений и иные лица должны соблюдать тишину в ночное

время с 22 часов вечера до 9 часов утра. В ночное время радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. В указанное выше время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). Учитывайте, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство другим собственникам, а особенно маленьким детям.

2.4. Запрещается:

2.4.1. Устраивать и оборудовать кладовые на лестничных клетках, загромождать лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить в указанных местах книги, журналы, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д.

2.4.2. Разводить цветы и другие растения за пределами балконов или лоджий. Необходимо предусмотрительно закреплять цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также осуществлять полив растений, во избежание причинения ущерба для имущества собственников, проживающих этажами ниже.

2.4.3. Курение в общественных местах, сбрасывание пепла и окурков из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, а также сбрасывание непотушенных окурков в мусоропровод.

2.4.4. Выбивать ковры, вытряхивать одежду, постельные принадлежности из окон, балконов и лоджии или в проемах лестничных клеток, а также заниматься указанной деятельностью в ночное время.

2.4.5. Выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки, предметы личной гигиены, строительный мусор и иные предметы, приводящие к засорению и повреждению, а также подпорам в системе канализования. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

2.4.5. Сбрасывать в мусоропровод строительный и крупногабаритный мусор, сливать в него жидкие бытовые отходы.

2.4.6. Использовать грузовой лифт для транспортировки грузов, вес которых превышает технические характеристики грузового (пассажирского) лифта.

2.4.7. Демонтировать пожарные лестницы, а также блокировать доступ к ним каким-либо способом.

3. Ограничения по использованию объектов совместного пользования (общего имущества)

Объекты совместного пользования используются только для обеспечения собственников определенными услугами. Использование их в других целях возможно только по решению Общего собрания собственников (законных владельцев) помещений.

3.1. Запрещается:

3.1.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников и Уставом Управляющей организации. Пешеходные дорожки, подъезды к жилым зданиям и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.1.2. Производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без одобрения Общим собранием собственников помещений, а также без согласования с уполномоченными надзорными органами и Управляющей организацией.

3.1.3. Оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования.

3.1.4. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

3.1.5. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям. Кататься на роликах, велосипедах и самокатах по холлам и коридорам многоквартирного дома.

3.1.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных Управляющей организацией специальных мест.

3.1.7. Устанавливать дополнительные двери, без согласования вопроса с другими Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться, в связи с подобными установками, а также без уведомления Управляющей организации.

3.1.8. Выбрасывать в мусоропроводы или мусорные контейнеры не обработанный соответствующим образом мусор (перед сбросом мусор желательно вымыть от остатков жидких продуктов и упаковать в пластиковые пакеты, бумагу и.т.д.).

3.1.9. Загрязнять отходами территорию вокруг мусоропроводов и мусорных контейнеров, а также сбрасывать в мусоропровод крупногабаритный мусор, способствующий его засорению либо образованию заторов.

3.1.10. Замусоривать прилегающие территории, находящиеся в общем пользовании. Если локальные виды деятельности Собственников помещений на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение вышеуказанных работ. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

4. Ограничения по использованию придомовой территории.

Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

4.1. Собственник не может использовать придомовую территорию:

4.1.1. Для возведения на ней гаражей, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д.

4.1.2. Для парковки и мойки транспортных средств на газонах, тротуарах и детских площадках.

4.1.3. Для ремонта и обслуживания транспортных средств на территории многоквартирного дома, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

4.1.4. Для выгула собак и других видов домашних животных на детских площадках, песочницах, газонах, цветниках и т.п.

4.1.5. Для стоянки и складирования ветхих и неисправных транспортных средств.

4.1.6. Для посадки растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений без предварительного согласования планов посадки с Управляющей организацией.

4.2. В случае причинения ущерба общему имуществу при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства обязан возместить стоимость ремонтных работ по восстановлению поврежденных объектов общего имущества.

4.3. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда автомобилей к центральному входу, проходу в подъезд, выкату мусоросборных контейнеров с подъездной мусорной камеры. Парковка, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.

4.4. Управляющая организация не несет ответственность перед владельцами автотранспортных средств за любые повреждения или их утрату.

4.5. Жители или посетители, катающиеся на велосипедах по территориям, находящимся в общем пользовании, должны заботиться о безопасности пешеходов.

4.6. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

4.7. Запрещается установка каких-либо ограждений (полностью блокирующих проход жителей многоквартирного дома) вокруг элементов совместного пользования или

внутри них.

5. Правила содержания домашних животных.

5.1. Собственники помещений, имеющие домашних животных, обязаны соблюдать правила их содержания, в том числе выгула, если таковые установлены на федеральном либо региональном (местном) уровне.

5.2. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят повышенного шума.

5.3. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка.

5.4. Домашних животных можно выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома, обязаны иметь пакеты (контейнер), совок и должны немедленно убирать за своими домашними животными образующиеся во время выгула экскременты.

5.5. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, или возникшие, в связи с их содержанием в многоквартирном доме, а также поведением животного.

5.6. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования

Все Собственники помещений в многоквартирном доме должны использовать технические средства в здании, такие как: лифты, стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки и т.п. в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями. О любых повреждениях водопровода, канализационной системы, систем отопления и подачи электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принять меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

6.1. При обнаружении утечки воды (затопления) внутри помещения необходимо:

6.1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом диспетчеру, сантехнику или иному должностному лицу Управляющей организации, а при возникновении аварийной ситуации в нерабочее время - в аварийную службу.

6.1.3. Вытереть пол, по возможности поставить емкости для сбора воды и принять иные меры, чтобы вода не проникла в другие помещения.

6.1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

6.1.5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

6.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии запрещается производить работы с привлечением средств домовладельцев, между которыми произошли аварийные протечки, и в местах, где это более доступно для устранения причины протечки.

6.2. При обнаружении утечки воды (затопления) вне помещения необходимо:

6.2.1. По возможности попытаться установить источник затопления.

6.2.2. Незамедлительно уведомить о факте затопления сотрудников диспетчерской службы Управляющей организации. Управляющая организация незамедлительно обязана принять меры по устранению причин затопления. В нерабочее время необходимо уведомить аварийную службу, которая так же незамедлительно должна устранить причину затопления.

6.3. При обнаружении неисправности в электросети необходимо:

6.3.1. По возможности попытаться установить причину неисправности, уведомить сотрудников диспетчерской службы Управляющей организации или аварийной службы (в нерабочее время).

6.3.2. Собственники обязаны содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме.

6.3.3. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему, либо злоупотребления со стороны Собственника помещения, последний обязан оплатить стоимость ремонтно-восстановительных работ. Если Собственник отказывается оплатить ремонт, Управляющая организация вправе обратиться в суд.

7. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.

7.1. Уполномоченный сотрудники Управляющей организации (при предъявлении служебного удостоверения) имеют право входить в жилое или нежилое помещение в присутствии Собственника помещения в любое разумное время дня (за исключением чрезвычайных происшествий, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого разрешения) для осуществления своих прав и обязанностей, включая любую инспекцию такого помещения (в рамках действующего законодательства).

7.2. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны уведомлять Управляющую организацию о выезде и освобождении занимаемого ранее помещения, а также о заселении. При въезде или выезде из помещения Собственник помещения должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

7.3. Уведомлять Управляющую организацию о своем отсутствии неиспользовании помещения на срок более 72 часов с сообщением контактных телефонов и адресов лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника, в случае возникновения аварийной ситуации и иной производственной необходимости.

8. Взаимодействие Собственников помещений и Управляющей организацией.

8.1. Собственник помещений не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над Управляющей организацией, если такие действия превышают права, установленные решением Общего собрания Собственников, действующим жилищным законодательством РФ, а также требовать от Управляющей организации оказания услуг, не входящих в ее обязанности.

8.2. Управляющая организация не уполномочена принимать пакеты, ключи, или какие-либо предметы для Собственника помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры или автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у должностных лиц Управляющей организации, Собственник помещения полностью принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение указанною выше имущества, прямо или косвенно связанные с подобными действиями.

8.3. Заявления, жалобы, претензии, касающиеся управления многоквартирным домом или действий Собственников других помещений в многоквартирном доме, подаются в письменной форме на имя ответственных должностных лиц Управляющей организации.

9. Общие правила безопасности.

9.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны. В случае предполагаемого длительною (более одного месяца) отсутствия Собственников и законных пользователей в помещении оно может быть ими опечатано.

9.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашёнными или посетителями Собственников помещения, нанимателей или арендаторов, включая почтальонов, курьеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др. Помните: **любую чрезвычайную ситуацию вызывают неосознанные действия, приводящие к серьезным последствиям. От согласованности и четкости ваших действий может зависеть жизнь и здоровье жителей Вашего дома!**

10. Противопожарная безопасность.

Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать возникновение пожара. Особенно

важно соблюдать указанные меры предосторожности при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

11. Действия в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.

Обнаружение подозрительного предмета

Возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами. Подобные предметы обнаруживают на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования многоквартирного дома, на придомовой территории. Если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться "в этом месте, в это время", не оставляйте этот факт без внимания. Если Вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в ваше отделение полиции и в Управляющую организацию.

11.1. Во всех перечисленных случаях:

11.1.1. Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

11.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

11.1.3. Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.

11.1.4. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

11.1.5. Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

11.2. ПОМНИТЕ !!!

Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п.

11.3. РОДИТЕЛИ !!!

Вы отвечаете за жизнь и здоровье Ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, в подъезде или на лестничной клетке, может представлять опасность для жизни и здоровья.

11.4. ПОМНИТЕ !!!

Не следует предпринимать самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, - это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

12. Получение информации об эвакуации.

Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды.

12.1. Если Вы находитесь в квартире, выполняйте следующие действия:

12.1.1. Возьмите личные документы, деньги, ценности.

12.1.2. Отключите электричество, воду.

12.1.3. Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

12.1.4. Обязательно закройте входную дверь на замок - это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.

12.2. Не допускайте паники и спешки! Помещение покидайте организованно! Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

ПО ВСЕМ ВОЗНИКАЮЩИМ ВОПРОСАМ МОЖНО ОБРАТИТЬСЯ В ОФИС УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ (288-30-90).

Директор ООО УК «Фрегат» _____А.В. Брусник	ФИО собственника, уполномоченного решением общего собрания (вопрос №7 протокола ОСС №_____ от _____). _____

Приложение № 7
к Договору управления
многоквартирным домом
по адресу: г. Красноярск,
ул. Краснодарская, д. 10а
от 01 февраля 2027 г. №_____.

Типовая форма

Акт
Приема-передачи выполненных работ/оказанных услуг

ООО УК «Фрегат», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ _____ _____ , именуемый в дальнейшем «Заказчик» с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с заявкой Заказчика от «____» _____ 20____ г. в помещении (квартире) № _____ по адресу: г. Красноярск, ул./пер. _____, д. № _____ корпус _____ Исполнитель выполнил следующие работы/услуги:

№ п/п	Наименование (содержание) выполненных работ/оказанных услуг, использованных материалов	Цена за ед., руб.	Сумма, руб.

2. Услуги/работы оказаны/выполнены Исполнителем в полном объеме, в установленный срок в соответствии с действующим законодательством и заданием Заказчика.

Претензий к качеству оказанных услуг/выполненных работ Заказчик не имеет.

От Исполнителя

_____ / _____ /

От Заказчика

_____ / _____ /