

ДОГОВОР № Р-17
оказания жилищных услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту
многоквартирного дома

г. Череповец

«12» августа 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью **Городская Управляющая Компания «ЖилФонд»**, в лице генерального директора Полянского Алексея Евгеньевича, действующего на основании Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 035-000726 от 21.02.2022 г., именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» равнозначно «**Исполнитель**», с одной стороны, и гражданин(-ка) РФ Погодина Елена Васильевна, являющийся (-аяся) Собственником жилого (нежилого) помещения № 68 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Вологодская область, Череповецкий р-он, п. Тоншалово, ул. Рабочая, д. № 17 (далее – Многоквартирный дом), именуемый(-ая) в дальнейшем «**Собственник**» равнозначно «**Заказчик**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1.** Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № 1 от 12.08.2023 г. и хранящегося в Государственной Жилищной Инспекции Вологодской области.
- 1.2.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Термины и определения, используемые в Договоре

- 2.1.** **Управляющая компания (организация/Исполнитель)** – юридическое лицо, созданное на основе возмездного Договора с Собственниками для управления и/или эксплуатации технического и санитарного содержания многоквартирных домов.
- 2.2.** **Деятельность Управляющей компании** – это предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами, направленная на систематическое получение прибыли.
- 2.3.** **Собственник (Заказчик)** – лицо, которое владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему на праве собственности жилым или нежилым помещением, а также несет бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.4.** **МКД** – многоквартирный дом.
- 2.5.** **Предпринимательский риск** – это потенциально возможное событие, результатом которого являются убытки, дополнительные расходы, уменьшение получаемых доходов, прибыли (например, задолженность Собственника (Заказчика) – это предпринимательский риск Управляющей компании и т.п.).
- 2.6.** **Принципы рыночной экономики** – свободный выбор форм и видов деятельности, саморегулирование деятельности, свободное ценообразование, конкуренция и др.
- 2.7.** **Прибыль** – это совокупный доход от деятельности компании или предприятия за вычетом совокупных издержек. Издержки включают в себя себестоимость услуги, работу специалиста и т.д. Прибыль составляет не менее 10 % от цены Договора.
- 2.8.** **Расходы на управление** – расходы в размере 20% от размера расходов на оплату труда основных рабочих. Размер данных расходов определен на основании анализа соотношения расходов на управление к расходам на оплату труда основных производственных рабочих в муниципальных образованиях Российской Федерации¹. В составе расходов на управление учтены расходы на управление многоквартирным домом – 14%, расходы на расчет платежей – 6%.
- 2.9.** **Собственные средства предприятия** – это сумма предпринимательских рисков и прибыли компании от предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.
- 2.10.** **Содержание МКД** – это плата, которая вносится нанимателем и Собственником помещения за содержание жилого помещения и которая включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в

¹ Более точно размер данных расходов Вы можете определить (неносредственно для организации по управлению многоквартирными домами вашего муниципального образования по выполняемым функциям управления), используя «Рекомендации по определению численности работников управляющей организации в жилищной сфере».

многоквартирном доме, а также за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества МКД.²

3. Предмет Договора

3.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику или пользователю, а также членам их семей.

3.2 Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется в течение срока, указанного в настоящем Договоре, за плату выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Вологодская область, Череповецкий р-он, п. Тоншалово, ул. Рабочая, д. № 17 благоустройством земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4. Обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ³.

4.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров общего имущества, размер финансирования рассчитываются на срок действия Договора. Список работ в полном объеме раскрыт в приложения №3. Включение работ и услуг, не закрепленных в вышеуказанном приложении и не являющихся неотложными и обязательными, осуществляется на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме⁴.

4.1.3. Исправлять за свой счет выявленные Заказчиком при приемке услуг недостатки. Недостаток и дефект считается выявленным, если Заказчик был уведомлен надлежащим образом⁵.

4.1.4. Выставлять платежный документ Заказчикам услуг⁶.

4.1.5. Проводить мероприятия по взысканию задолженностей⁷.

4.1.6. Предпринимать меры для ежегодного улучшения качества работ и недопущения убытков, в том числе изменения цены Договора посредством ежегодного изменения размера платы за содержание и ремонт жилья на индекс потребительских цен в РФ⁸.

4.1.7. Загружать отчет о выполнении условий настоящего Договора в государственную информационную систему ЖКХ. На бумажном носителе отчет (Приложение 5) размещается на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома. Данный отчет рассматривается и утверждается на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента его размещения, затем решение направляется в Управляющую организацию. В случае, если собрание Собственников помещений дома не проведено в установленный срок, отчет считается принятым.⁹

4.2. Заказчик (Собственник) обязуется:

4.2.1. Использовать жилое (нежилое) помещение, общее имущество в многоквартирном доме и прилегающую территорию в соответствии с их прямым назначением, без ущемления прав юридических и физических лиц.

4.2.2. Ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, своевременно и в полном объеме производить оплату указанных в пункте 6.1. настоящего Договора платежей за

² П.2 ч.1, п.1 ч.2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ - в связи с данным пунктом ремонт и содержание не выделяется отдельным пунктом в приложениях к Договору.

³ Приказ Министра РФ от 25.12.2015 N 938/пр. «Об Утверждении порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 08.04.2016 N 41716).

⁴ Принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД – это компетенция общего собрания собственников помещений в доме (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного РФ). Решение о текущем ремонте принимается простым большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в собрании (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ). Собственники помещений в многоквартирном доме в силу ч. 2 ст. 36, ч. 1 статьи 44 Жилищного кодекса РФ владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством правами распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме, а также несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

⁵ Заказчик считается извещенным надлежащим образом, если извещение вручено лично Заказчику, под расписку с указанием нарушенных норм при проведении работ.

⁶ Статья 155 Жилищного кодекса РФ.

⁷ Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из Договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Правительство Российской Федерации, Постановление от 15 мая 2013 г. № 416).

⁸ Определение ВС РФ от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044. Размер платы ежегодно индексируется на индекс потребительских цен в РФ.

⁹ Решение № 2-1888/2015 2-31/2016 2-31/2016(2-1888/2015)-М-1804/2015 М-1804/2015 от 11 февраля 2016 г. по делу № 2-1888/2015.

предоставленные услуги по платежному документу, выставляемому Управляющей организацией. За несвоевременную оплату жилищных услуг начисляются пени¹⁰.

4.2.3. Вносить плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, независимо от факта пользования общим имуществом, например, лифтом. Отсутствие у Собственника письменного Договора управления с Управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества¹¹. Договор управления с Управляющей организацией собственник может скачать на сайте организации, в разделе «Документы».

4.2.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

4.2.4.1 об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении совместно с Собственником;

4.2.4.2 о возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за перерывы в поставке коммунальных услуг либо поставке коммунальных услуг ненадлежащего качества;

4.2.4.3 о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;

4.2.4.4 о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю;

4.2.4.5 об установке приборов учета коммунальных услуг (в том числе их замене, истечении срока поверки).

4.2.5. Уведомлять Управляющую компанию о проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения¹².

4.2.6. Уведомлять Управляющую организацию в письменном или ином доступном виде обо всех выявленных неисправностях в работе инженерных сетей общего пользования, на конструктивных элементах многоквартирного жилого дома и прилегающей территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве оказания услуг и выполнении работ по настоящему Договору.

4.2.7. Обеспечивать допуск в жилые (нежилые) помещения работников Управляющей организации и специалистов иных организаций (при наличии удостоверений установленного образца), имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения для осмотра инженерного оборудования конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией в заранее согласованное время, а для ликвидации аварии – **в любое время.**

4.2.8. Самостоятельно вывозить строительный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплачивать данную услугу специализированной организации либо Управляющей компании по отдельному Договору.

4.2.9. Обеспечивать сохранность пломб на приборах учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования.

4.2.10. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и иные правила, установленные законом РФ.

4.2.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, общих лоджий и балконов.

4.2.12. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

4.2.13. Принимать меры по предупреждению аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях в случае длительного отсутствия (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

4.2.14. Избирать совет многоквартирного дома из числа Собственников помещений в данном доме¹³.

4.2.15. Исполнять решения общего собрания Собственников помещений.

4.2.16. Брать на себя затраты по проведению внеочередного общего собрания Собственников МКД, в случае его инициирования. При обращении в Управляющую компанию за помощью в проведении собрания инициатор оплачивает работы, согласно ценнику, установленному

¹⁰ Федеральный Закон от 03.11.2015 №307-ФЗ.

¹¹ Ч. 3 статьи 30, ч. 1 статьи 36, п. 2 ч. 1 и п. 1 ч. 2 статьи 154, ч. 1 статьи 158, ч. 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

¹² Статья 26 Жилищного Кодекса РФ Основание проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

¹³ Статья 161.1 Жилищного кодекса РФ.

компанией.

4.2.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3. Порядок подачи обращений, заявлений, жалоб Исполнителю (Управляющей организации):

4.3.1. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в адрес Управляющей компании или должностного лица.

4.3.2. Рассмотрение обращений/ заявлений/ жалоб осуществляется в течение 15 рабочих дней.

4.3.3. В случае запроса и сбора дополнительных материалов, необходимых для рассмотрения обращения/ жалобы/ заявления, указанный срок рассмотрения продлевается до 30 рабочих дней, о чем Заявитель должен быть проинформирован.

5. Права сторон

5.1. Заказчик (Собственник) вправе:

5.1.1. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

5.1.2. Контролировать процесс, сроки и качество выполняемых Исполнителем работ, но не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность. Председатель совета многоквартирного дома не имеет права на проверку сметной и фактической стоимости строительных материалов либо самих работ, на проверку финансовой стороны вопроса¹⁴.

5.1.3. В течение 6 месяцев направлять на бумажном носителе запрос о возмещении материального ущерба, возникшего из-за неисполнения принятых на себя обязательств Управляющей организацией.

5.1.4. Быть проинформированным о безопасном использовании газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд. Инструктаж размещается на информационных стендах, в частности, раз в календарный год на обратной стороне квитанции.

5.1.5. Инициировать внеочередные собрания Собственников МКД и определять их место. Внеочередное собрание Собственников проводится в рабочие дни с 10:00 до 17:00 часов, при этом Собственники должны быть уведомлены о проведении собрания не менее, чем за 10 дней до его проведения.

5.1.6. Обращаться в Управляющую компанию с заявлением об участии МКД в городских программах

5.1.7. Знакомиться с отчетом Управляющей организации, размещенным в ГИС ЖКХ¹⁵.

5.2. Заказчик (Собственник) не вправе:

5.2.1. Устанавливать, подключать и использовать без согласования с Управляющей организацией регулирующую и запорную арматуру; электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых электрических сетей.

5.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

5.2.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления). Переоборудовать внутренние инженерные сети без согласования с Управляющей организацией, проектными организациями в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Осуществлять внесение изменений в техническую документацию жилого помещения в установленном законодательством порядке.

5.2.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажения их показаний или повреждение приборов.

5.2.5. Принимать решения о выборе подрядных организаций на выполнение ремонтных работ, поскольку Собственники, заключив Договор управления с ООО ГУК «ЖилФонд», передали обязанность надлежащего содержания общего имущества Управляющей компании¹⁶.

5.2.6. Произвольно утверждать или отменять, в том числе и общим собранием размер платы за

¹⁴ Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 04.03.2021 № 88-2917/2021.

¹⁵ № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» утратит свою силу с 1 января 2021 года. Опубликовано соответствующее постановление Правительства РФ от 29 июня 2020 года №1136.

¹⁶ Апелляционное определение Кемеровского областного суда № 33-1338/2020.

ремонт и содержание общего имущества МКД, не согласовывая с Управляющей компаний вопрос об изменении условий Договора управления по оплате услуг и не обосновывая финансово-экономические изменения размера платы, достаточные для финансирования необходимых работ¹⁷.

5.3. Исполнитель (Управляющая компания) вправе:

5.3.1. Требовать от Собственников помещений своевременного и полного внесения платы за оказываемые услуги и выполняемые работы.

5.3.2. Размещать на почтовом ящике Собственника (должника) информацию о задолженности в виде наклейки (без указания персональных данных). Восстановление общего имущества после нанесения информации возлагается на собственника (должника).

5.3.3. Требовать соблюдения правил действующего законодательства РФ, регулирующих порядок содержания и использования жилого (нежилого) помещения, общего имущества дома, прилегающей территории.

5.3.4. Требовать компенсации от Собственников МКД, если расходы на выполнение неотложных работ и услуг вызваны обстоятельствами, за возникновение которых УК не отвечает и которые не могла разумно предвидеть или предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности.

5.3.5. Взыскивать в судебном порядке с Собственников помещений материальный ущерб, причиненный в результате ненадлежащего исполнения Собственниками помещений своих обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3.6. Требовать от Собственников или иных пользователей во время проведения ремонта общедомового имущества убрать (демонтировать) их имущество, мешающее проведению ремонта, а в случае невыполнения данного требования осуществить указанные действия самостоятельно без обязательств по его возврату в первоначальное положение (монтаж) и без компенсации неизбежных потерь (повреждений) такого имущества при демонтаже.

5.3.7. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.3.8. Требовать предоставления допуска в жилое (нежилое) помещение в заранее согласованное с Собственниками или пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также специалистов иных организаций (при наличии удостоверения установленного образца), имеющих право на проведение работ на инженерном оборудовании дома, а также контроля за их эксплуатацией общего имущества многоквартирного жилого дома, а для ликвидации аварий – **в любое время.**

5.3.9. Исполнять взятые на себя обязательства по настоящему Договору как собственными силами, так и посредством подрядных или субподрядных организаций.

5.3.10. Самостоятельно определять перечень первоочередных работ и услуг по настоящему Договору в аварийных ситуациях без согласования с третьими лицами. Подтверждение выполнения работ устанавливается актом выполненных работ.

5.3.11. Принимать решение о привлечении подрядных организаций для выполнения работ. Исходя из положений жилищного законодательства, указанные полномочия не относятся к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме¹⁸, так как принятие таких решений ущемляет права Управляющей компании на свободу экономической деятельности¹⁹.

5.3.12. Принимать решение о проведении ремонтных работ или других технических мероприятий при согласовании с Советом многоквартирного дома, в случае наложения предписания от государственных органов, в том числе при подготовке многоквартирного жилого дома к сезонной эксплуатации, если это подтверждено результатами проверок контролирующих и надзорных органов с составлением соответствующих документов и требованиями специализированных организаций.

5.3.13. Инициировать внеочередные собрания Собственников МКД и определять их место. Внеочередное собрание Собственников проводится в рабочие дни с 13:00 до 17:00 часов, при этом Собственники должны быть уведомлены о проведении собрания не менее, чем за 10 дней до его проведения.

5.3.14. Осуществлять за отдельную плату услуги, не оговоренные настоящим Договором, в

¹⁷ Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31.03.2020 № 88-4672/2020, Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 15.10.2020 по делу № 88-19583/2020. Отменять действующий тариф, поскольку в компетенцию общего собрания не входят полномочия об отмене действующего тарифа, так как Жилищным кодексом РФ четко обозначена структура платежей за жилье. Изменять в одностороннем порядке условия Договора управления, включая размер платы за содержание, не имеют права ни Управляющая организация, ни Собственники помещений (Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 04.03.2021 № 88-2917/2021)

¹⁸ Ч.2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ.

¹⁹ Апелляционное определение Кемеровского областного суда № 33-1338/2020.

соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом²⁰.

5.3.15. Принимать меры для недопущения убытков и, следовательно, для надлежащего исполнения Договора, в случае повышения в стране общего уровня цен на товары и услуги, а также на материалы. Данное условие выполняется путем изменения цены Договора посредством ежегодного повышения размера платы за содержание и ремонт жилья на индекс потребительских цен в РФ, при принятии соответственного решения на общем собрании Собственников МКД²¹.

5.3.16. Не предоставлять по запросу от третьих лиц Договоры субподряда, если Управляющая компания (Исполнитель) является генеральным подрядчиком и если по обязательствам перед Заказчиком отвечает генеральный подрядчик²².

6. Сезонный обход МКД

6.1. На основании сезонного осмотра МКД (осеннего осмотра) комиссия из членов совета МКД и представителей Управляющей компании выявляет, в каком состоянии на данный момент находятся конструкции здания, коммуникации, придомовая территория. По результатам проверки составляется Акт сезонного обхода, где фиксируются неисправные компоненты и требуемый объем работ по текущему или капитальному ремонту.

6.2. На основании Акта сезонного обхода Управляющая компания составляет официальный документ финансово-экономического обоснования затрат, достаточных для финансирования необходимых работ, и определяет источник финансирования. Данный документ выносится на рассмотрение совета МКД²³.

6.3. Решение совета МКД по текущему ремонту оформляется протоколом заседания совета многоквартирного дома. Данный протокол не должен ущемлять права Управляющей компании на свободу экономической деятельности. Решение Совета МКД размещается на информационных стендах МКД.

6.4. На основании протокола заседания совета МКД проводится внеочередное общее собрание Собственников МКД, на котором ставится вопрос об утверждении обязательного перечня работ и услуг по текущему ремонту²⁴.

6.5. Список работ размещается на обратной стороне квитанции, в том числе наименование работ с помесечной разбивкой накопленных средств.

6.6. Если совет МКД не принял решение, оформленное протоколом заседания совета МКД по текущему ремонту, то в течение 10 дней решение принимается Управляющей компанией от лица совета МКД, а затем оно выносится на внеочередное общее собрание Собственников.

6.7. Факт выполнения работ, закрепленных в протоколе заседания совета многоквартирного дома, подтверждается Актом выполненных работ (Приложение 4).

6.8. Если в работе Исполнителя обнаружены недостатки, то об этом необходимо сообщить Исполнителю, а также задокументировать недостатки Актом о приеме работ, исполненных с недостатками, или Актом о недостатках.

6.9. Если Акт выполненных работ подписан Заказчиком, то работа Исполнителя считается выполненной в полном объеме и Заказчик не имеет права требовать устранения недостатков.

6.10. В течение второго квартала текущего года Исполнитель представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, куда включены работы по текущему ремонту²⁵. Предоставление отчета определено п. 4.1.7. настоящего Договора.

7. Цена Договора и порядок расчетов

7.1. Цена Договора

7.1.1. Внесение платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом должно обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям

²⁰ Услуги, которые не входят в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также правила оказания услуг (выполнения работ) установлены Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290, например, установка систем видеонаблюдения, сигнализации, охраны, выгул собак, консьерж и т.д.

²¹ Определение ВС РФ от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044.

²² Управляющая компания не должна раскрывать владельцам квартир следующую информацию: внутреннюю документацию компании или сведения о финансово-хозяйственной деятельности, не предусмотренные постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.03.2018) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

²³ Определение Кемеровского областного суда № 33 – 1338/2020.

²⁴ Согласно п. 17 Правил содержания общего имущества, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491, Собственники помещений в МКД обязаны утвердить на общем собрании указанный перечень услуг и работ.

²⁵ Статья 162 Жилищного кодекса РФ.

разумности²⁶.

7.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения утверждается общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации и информации о техническом состоянии общего имущества.

7.1.3. Если Собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления²⁷.

7.1.4. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

7.1.4.1 коммунальные услуги по содержанию общего имущества МКД (СОИ): отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, стоки;

7.1.4.2 услуги и работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома;

7.1.4.3 услуги и работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома;

7.1.4.4 услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

7.1.5. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

7.1.6. В случае изменения перечня, стоимости работ, выполняемых Управляющей компанией в отношении многоквартирного дома, в связи с изменением состава общего имущества, новым требованиями законодательства и пр. Управляющая компания имеет право самостоятельно перераспределить на соответствующую величину процентное соотношение между средствами, направляемыми на содержание, и средствами, направляемыми на ремонт.

7.1.7. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «Управление многоквартирным домом» не производится.

7.1.8. 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, указанного Собственником в платежных документах.

7.1.9. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и (или) перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

7.2. Изменение суммы платы по настоящему Договору:

7.2.1. Размер платы по Договору ежегодно меняется на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации²⁸, за каждый предыдущий год²⁹. Данный пункт действует в случае его утверждения на внеочередном общем собрании МКД.

7.2.2. Стороны признают, что на весь период действия настоящего Договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, установленных Договором, не является изменением условия Договора о размере платы и представляет собой исполнение Сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в Договор не требуется³⁰.

7.2.3. За 30 дней до даты предоставления платежных документов (счетов-извещений) Управляющая компания информирует Собственников помещений об изменении размера платы на услуги, предоставляемые по настоящему Договору, а также о порядке и форме оплаты услуг³¹.

8. Ответственность сторон

8.1. Ответственность Исполнителя (Управляющей организации).

8.1.1. За неисполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, Управляющая организация освобождается от

²⁶ Ч. 1 статьи 156 Жилищного кодекса РФ.

²⁷ Ч. 4 статьи 158 Жилищного кодекса.

²⁸ <http://www.gks.ru/>

²⁹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21.11.2019 N 307-ЭС19-11346 по делу N А21-10882/2018.

³⁰ Если собственники на общем собрании приняли решение об индексации, то в таком случае не требуется вносить изменения в Договор.

³¹ Ч. 13 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников помещений, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязательств по настоящему Договору, а также вследствие действия непреодолимой силы (форс-мажор).

8.1.2. Управляющая организация не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников³².

8.2. Ответственность Заказчика (Собственника) помещения.

8.2.1. Собственник помещений несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ³³.

8.2.2. Собственник помещения несет ответственность за несвоевременную оплату оказываемых Исполнителем услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования (ключевой ставки) Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

8.2.4. Собственники помещений несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за ущерб, причиненный вследствие неисполнения обязательств, повлекших за собой возникновение аварийной ситуации в доме, в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2.5. Собственники помещений, не обеспечившие по своей вине допуск работников Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, причиненный вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами в соответствии с законодательством РФ.

8.2.6. Вина Собственников помещений в неисполнении заявок по причине их отсутствия в момент посещения работников Управляющей организации и специалистов иных организаций должна быть подтверждена актом за подписью 1 (одного) Собственника помещений того же подъезда с указанием фамилии, имени и отчества, адреса и времени посещения. В случае, если работы связаны с обслуживанием общего имущества всего дома, то подпись может принадлежать 2 (двум) Собственникам помещений этого многоквартирного жилого дома.

8.2.7. Возмещение третьим лицам ущерба, возникшего вследствие выхода из строя электрооборудования внутридомовых электрических сетей по причине использования Собственниками помещений несертифицированных электробытовых приборов или приборов повышенной мощности без соответствующего разрешения, производится лицом, использующим приборы повышенной мощности без разрешения.

8.2.8. В случае если Собственник помещения, совершивший действия, принесящие убытки или ущерб состоянию или сохранности общего имущества многоквартирного жилого дома, не установлен, возмещение ущерба производится за счет средств лицевого счета дома.

9. Взаимодействие Заказчика (Собственников), Совета МКД с Исполнителем.

9.1. Собственник помещения взаимодействует с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора лично или через председателя совета многоквартирного дома, избранного решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

9.2. Совет многоквартирного дома наделен правом совещательного голоса³⁴.

9.3. Управляющая организация информирует Совет многоквартирного дома или Собственников помещений о необходимости выполнения ремонтных работ текущего или капитального характера. Собственник помещения в свою очередь обязуется принять решение о производстве работ и

³² Согласно статье 1064 ГК РФ, вред, причиненный имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине.

³³ За несоблюдение правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, а также за установку самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, общих лоджий и балконов, а также за санитарное содержание мест общего пользования.

³⁴ Право участвовать в работе какого-либо органа с консультативными функциями, т. е. участвовать в обсуждении вопроса, вносить предложения, высказывать возражения, замечания, делать заявления и т. д., но без права голоса при принятии решений. Правом принятия решения наделено общее собрание собственников МКД.

определении источника финансирования.

9.4. После сезонных осмотров МКД составляется перечень работ на следующий календарный год, далее он направляется на согласование Совету многоквартирного дома, который составляет протокол собрания с утверждением работ и указанием источника финансирования.

9.5. Для принятия решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания Собственников, Исполнитель вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений, которое может быть размещено в месте, определенном общим собранием Собственников (информационные стенды, сайт компании и т.д.).

10. Срок действия и порядок расторжения Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

10.2. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год с правом пролонгации повторно на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

10.3.1. По инициативе Управляющей организации, если на общем собрании Собственников многоквартирного дома не принято решение о повышении тарифа на процент инфляции, установленный Центральным Банком Российской Федерации, на следующий календарный год.

10.3.2. По инициативе Управляющей организации, в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате: если суммарный размер задолженности Собственников по настоящему Договору за последние 12 календарных месяцев превысит начисления по дому за один месяц.

10.3.3. По инициативе Собственников, если на общем собрании Собственников многоквартирного дома принято решение о выборе иной Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.³⁵

10.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора³⁶, Управляющая организация вправе потребовать от Собственников помещений возмещения расходов, понесенных ей в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения. Уведомление о расторжении Договора Собственники помещений обязаны направить за 30 дней до даты расторжения.

10.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора, Собственники помещений обязуются оплатить задолженность за оказываемые и выполняемые Управляющей организацией услуги и работы.

11. Форс-мажор

11.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

11.3. Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

12. Прочие условия

12.1. Все приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

12.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

³⁵ П.8 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

³⁶ Глава 29 Гражданского кодекса РФ.

12.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.4. При подписании настоящего Договора Стороны исходят из того, что Собственник ознакомлен с правилами пользования жилым помещением, пожарной безопасности, содержания общего имущества, эксплуатации существующих в многоквартирном доме инженерных систем и коммуникаций. Данные правила размещаются Управляющей компанией на стендах МКД.


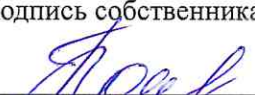
12.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взыскания задолженности и иных целях, связанных 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.

12.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения.

Приложение № 1 Образец – акт выполненных работ;

Приложение № 2 Образец – отчета;

13. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:	Собственник:
<p>Общество с ограниченной ответственностью Городская Управляющая Компания «ЖилФонд» ОГРН: 1163525102223, ИНН: 3528264832/КПП 352801001.</p> <p>Почтовый адрес: 162603, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Краснодонцев, д. 7/43, 1 этаж</p> <p>Тел.: 8 (8202) 73-87-65. Сайт: http://zhilfond35.ru/ Адрес электронной почты: 62_87_65@mail.ru</p> <p>Р/с 40702810430600006481 в Филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО г. Москва К/с 30101810145250000411, БИК 044525411.</p>	<p>Фамилия: Погодина Имя: Елена Отчество: Васильевна Паспорт: Серия _____ № _____ Выдан: _____ от _____</p> <p>Документ, подтверждающий право собст. <u>Свидетельство о праве собственности</u></p> <p>Телефон: 89114401212 Адрес электр. почты: _____ Телефон в случае аварийной ситуации: _____</p>
<p>Генеральный директор  /А. Е. Полянский</p>	<p>Подпись собственника:  /Погодина Е.В.</p>

Образец – акт выполненных работ



Общество с ограниченной ответственностью Городская Управляющая Компания
«ЖилФонд»

Юридический адрес: 160425, г. Череповец, Северное шоссе, д.113. Фактический адрес: г. Череповец, ул. Красновольская д. 7/43 этаж 1 (вход со стороны парковки ТЦ «Макси»).
Тел. 73-87-65 (доб.7) диспетчерская служба.
Тел.: 73-87-65 (доб. 4) экстр. отдел. Сайт: <http://zhilfond35.ru>, Эл. почта: 62_87_65@zhilfond.ru, ИНН 3528264832

Сотрудник принявший заявку :
Приоритет:

Наряд-заказ (Акт выполненных работ)

Заявитель:	Адрес:
Телефон:	
Заявка:	

Исполнителем предъявлены к приемке следующие работы¹: _____

 _____ Стоимость работ: _____ руб.

Наименование материалов	Кол-во	Цена.	Сумма


Выполнена работа на общую сумму _____ (_____) Работы выполнены полностью, в установленные сроки, надлежащего качества. Претензий по выполнению работ _____
² Место выполнения заявки прибрано. Дата окончания работ: « _____ » _____ 2022 г.

Исполнитель _____

Ответственный за заявку Инженер _____	_____
Заказчик (Собственник) ³ кв. _____	_____ / _____ ФИО

Второй экземпляр Акта выполненных работ Заказчик может получить в управляющей компании по предварительной записи по телефону 8 (8202) 73-87-65.

¹ Нормативы трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в том числе: трудовые ресурсы, материалы, расходы на оплату услуг, налоговые отчисления, расходы на управление, прибыль.
² Согласно договору п.6.9. Если в работе Исполнителя обнаружены недостатки, то об этом необходимо сообщить Исполнителю, а также задокументировать недостатки Актом о приеме работ, исполненных с недостатками, или Актом о недостатках.
³ Согласно договору п.6.9 Если Акт выполненных работ подписан Заказчиком, то работа Исполнителя считается выполненной в полном объеме и Заказчик не имеет права требовать устранения недостатков.

 <p>Управляющая организация:</p> <p style="text-align: center;">/Полянский А.Е.</p>	<p>Собственник:</p> <p style="text-align: center;">/_____ /</p>
---	--

Образец – отчета

ОТЧЕТ ЗА 20__ ГОД
ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
ПО АДРЕСУ: _____

Характеристика МКД	Ед.изм.	Количество
Площадь помещений собственников МКД, в т.ч.	кв.м	
Количество подъездов	шт	
Количество этажей	шт.	
Наличие мусоропровода	шт.	

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Задолженность населения за услуги на _____	Руб	
Начислено за услуги с _____ по _____	Руб	
Оплачено за услуги с _____ по _____	Руб	
Задолженность населения за услуги на _____	Руб	

2. СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА


ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ВЫПОЛНЕННЫХ ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД.

Наименование работ	Сумма (руб.)	Месяц выполнения

3. АРЕНДА И РЕКЛАМА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Наименование арендатора	Начислено за 2021 г. (руб)	Оплачено за 2021г. (руб)
ПАО «Вымпелком»		
ПАО «Ростелеком»		
Череповец телеком		

4. Наличие денежных средств по статье «Аренда и реклама»

 Управляющая организация:	Собственник:
_____ /Полянский А.Е.	_____ /_____!