

Договор управления многоквартирным домом

г. Красноярск

«06» декабря 2015 г.

ООО Управляющая и эксплуатационная компания «Содружество» (сокращённо – ООО УИЭК «Содружество»), именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице *Директора Яковлева Игоря Александровича*, действующего на основании Устава, с одной стороны, собственники жилых и нежилых помещений и лица, принявшие от застройщика по акту передачи помещения в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Батурина 5 «А», общей площадью _____ кв.м., (далее, так же – многоквартирный дом), о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) заключен на основании результатов голосования Собственников на внеочередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Красноярск, ул. Батурина 5 «А», проведённого в форме заочного голосования и оформленного Протоколом № 04-12/2015 от 06 декабря 2015 г.

1.2. Права и обязанности по Договору наступают у Собственников в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, а так же в рамках определенных Договором.

1.3. Источниками покрытия расходов Управляющей организации, производимых во исполнение настоящего Договора, в размерах ежегодно определяемых сметой расходов и доходов содержания, ремонта и предоставления услуг в многоквартирном доме являются: плата собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме (далее, так же – потребители) за содержание и ремонт, текущий ремонт и коммунальные услуги.

1.4. Решения об использовании, о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в Доме принимаются общим собранием Собственников, проводимым в соответствии со ст. ст. 44 – 48 ЖК РФ.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и нанимателей, в части их касающейся.

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

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации регулирующими жилищные правоотношения, нормативными и правовыми актами Красноярского края, представительного и исполнительного органов города Красноярска.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг потребителям надлежащего качества.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников за плату оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляет коммунальные услуги потребителям в многоквартирном доме, иные услуги, осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.3. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов, Правилам содержания общего имущества, Правилам предоставления коммунальных услуг.

2.4. Собственники переуступают управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСН (в форме ТСЖ, ЖСК, ЖК) денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным такой организацией обязательствам. Денежные средства, полученные от предыдущей управляющей организации или ТСН (в форме ТСЖ, ЖСК, ЖК), направляются на текущий ремонт общего имущества.

2.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его техническое состояние, указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.6. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора указана в приложении № 9 к настоящему Договору.

2.7. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом указан в приложении №3 к настоящему Договору.

2.8. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении № 4 к настоящему Договору.

2.9. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Доме осуществляются в порядке и объемах предусмотренных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

2.10. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, основные требования к предоставлению таких услуг, указан в приложении № 5 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, с наибольшей выгодой в интересах потребителей, в соответствии: с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора; в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации; в соответствии с действующими техническими регламентами; в соответствии с Правилами содержания общего имущества, Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные правоотношения.

3.1.2. Выполнять решения общего собрания Собственников, принятых в соответствии с компетенцией такого общего собрания, в том числе решений о вознаграждении членов и председателя Совета дома.

3.1.3. Оказывать услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме согласно приложениям № 3, 4 к настоящему Договору, а в случае принятия решения общим собранием Собственников о проведении текущего ремонта общего имущества - согласно перечня и на условиях установленных решением общего собрания Собственников и за счет средств Собственников. При оказании услуг и выполнении работ ненадлежащего качества Управляющая организация устраняет все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги потребителям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме (приложение № 5 к Договору), безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление (теплоснабжение);
- электроснабжение.

3.1.5. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг Собственникам (потребителям) в этом доме:

- доступ в сеть Интернет;
- радиовещание;
- телевидение;
- обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- ограничение въезда/выезда на придомовую территорию (шлагбаум);
- видеонаблюдение;
- других услуг.

3.1.6. Информировать потребителей о заключении указанных в пунктах 5.4 - 5.6 Приложения № 3 к настоящему Договору договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Обеспечивать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Незамедлительно устранять выявленные недостатки по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по предписаниям надзорных органов.

3.1.10. По требованию Совета многоквартирного дома предоставлять информацию: по годовым и месячным планам и графикам выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества в Доме; годовому плану текущего ремонта общего имущества в Доме; сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета в течение 5 рабочих дней со дня обращения.

3.1.11. Обеспечивать сохранность годового плана-графика услуг и работ по содержанию и годового плана текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме и актов выполненных работ по ним, сведений о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, не менее 3 лет.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы потребителей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется Управляющей компанией в течение 10 рабочих дней со дня его поступления посредством направления почтового отправления в адрес потребителя, либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения Управляющей компании, либо направления информации по адресу электронной почты потребителя в случае указания такого адреса в запросе.

3.1.13. Информировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, сайте Управляющей организации, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) - произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.15. В случае непредоставления либо нарушения качества предоставления услуг и работ предусмотренных Договором, вследствие предоставления потребителю таких работ и услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести перерасчет потребителю размера платы за такую работу либо услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой работы (услуги), в порядке, предусмотренном пунктами 9, 10 приложения № 6 к настоящему Договору.

3.1.16. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ в течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, выявленные в процессе эксплуатации потребителем. Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на его устранение либо выявила такой недостаток (дефект) самостоятельно.

3.1.17. Информировать в письменной форме потребителей об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении многоквартирным домом, содержании и текущем ремонте общего имущества, за коммунальные и другие услуги, не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.18. Обеспечивать доставку потребителям платежных документов, не позднее первого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственника обеспечить платежными документами на предоплату за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома, пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа, при необходимости.

3.1.19. Обеспечивать потребителей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных щитах в подъездах Дома.

3.1.20. Обеспечивать по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.22. Согласовывать с потребителем время доступа в помещение не менее чем за 3 дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.23. По требованию потребителя производить сверку платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

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

3.1.25. На основании заявки потребителя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) потребителя.

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

3.1.27. Представлять интересы потребителей в суде, в органах государственной и муниципальной власти, иных организациях, предприятиях и учреждениях по вопросам, связанным с управлением, обслуживанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.28. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.29. Вносить предложения Собственникам о передаче объектов общего имущества в

многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

3.1.30. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания Собственников заключать с отобранной страховой организацией, за отдельную от настоящего Договора плату, договор страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.31. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества Дома.

3.1.32. Осуществлять в установленном законодательством Российской Федерации порядке приемку, хранение и передачу технической документации на Дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом, в том числе:

- технический паспорт дома;
- проектная документация (копия проектной документации) на Дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома *(при наличии)*;
- документы технического учета, содержащие сведения о состоянии общего имущества Дома;
- документы (акты) о приемке результатов работ;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в Доме, конструктивных частей Дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- инструкция по эксплуатации Дома;
- копия кадастрового плана (карты) земельного участка Дома;
- выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом Дома;
- заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);
- документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);
- протоколы общих собраний и приложений к нему, в случае, если место хранения протокола определено в Управляющей компании решением общего собрания;
- перечни услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, за предыдущие периоды, в течение 3 (трех) лет с даты окончания срока действия;
- договоры о пользовании общим имуществом собственников помещений в Доме иными лицами, в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество в Доме, в течение 3 (трех) лет с даты окончания срока их действия либо расторжения.

3.1.33. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСН (в форме ТСЖ, ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности её истребования – восстановить. Расходы управляющей организации, понесённые на восстановление такой документации или её части, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.34. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его

действия или расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в многоквартирном доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.35. Оказывать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать внесения платы за выполненные работы, оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества, за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.2. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.

3.2.3. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных в пункте 3.2.4 настоящего Договора).

3.2.6. В период действия договора самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от его фактического технического состояния, объема поступивших денежных средств Собственников и имеющихся производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение обязательства на следующий календарный год.

3.2.7. Осуществлять, не реже 1 раза в 6 месяцев, проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правительством РФ Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

3.2.9. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

3.2.10. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.11. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной потребителем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные

услуги по фактическому количеству.

3.2.12. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.13. Устанавливать регламенты и другие правила выполнения ремонтных работ в помещениях многоквартирного дома и требовать их выполнения.

3.2.14. Использовать на возмездной основе помещения, в многоквартирном доме являющиеся общим имуществом для использования под офис, размещение персонала, помещения для хранения инвентаря, и т.п. с направлением полученных средств на текущий ремонт и содержание общего имущества на условиях определенных управляющей организацией самостоятельно.

3.2.15. На договорной основе привлекать иные предприятия, организации и физических лиц для выполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.16. В случае недостаточности средств начисленных и поступивших от потребителей, от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация, для оплаты стоимости выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и капитального ремонта в многоквартирном доме имеет право перераспределять (расщеплять) указанные денежные средства, в размере не нарушающем и не причиняющем ущерб общему имуществу в многоквартирном доме.

3.2.17. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, инженерных систем и сетей, а также об использовании их не по назначению.

3.2.18. Направлять денежные средства, полученные в качестве разницы при расчёте размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3.2.19. Управляющая организация имеет право выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, если выполнение их вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья потребителей, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу многоквартирного дома, предписаниями надзорных органов, о чем Управляющая организация обязана проинформировать потребителей. Информирование потребителей осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных щитах в каждом подъезде. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества или путем перераспределения имеющихся средств с последующим уведомлением об этом потребителей в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ, в вышеуказанном порядке. В случае недостаточности средств поступивших на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в течение текущего календарного года, оплата осуществляется за счет доначисления суммы денежных средств потраченных на выполнение работ и (или) оказание услуг по общей площади занимаемого жилого помещения пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.

3.3. Собственник (потребитель) обязан:

3.3.1. Оплачивать расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем своевременного и в полной мере внесения Управляющей организации установленной настоящим Договором платы, а также платы за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), в том числе, за лиц, проживающих в принадлежащем потребителю жилом помещении.

3.3.2. Оплачивать до начисленную сумму денежных средств затраченных Управляющей организацией на выполнение работ и (или) оказание услуг не предусмотренных перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, если выполнение их вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья потребителей, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу многоквартирного дома, предписаниями надзорных органов.

3.3.3. Оплачивать до начисленную сумму денежных средств, затраченных Управляющей организацией на выплату штрафов за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если

работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за невыполнение которых Управляющая организация привлечена к административной ответственности, не были приняты на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по предложению Управляющей организацией, при формировании годового перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. Использовать жилые помещения, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.3.5. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством РФ, (в части, не противоречащей ЖК РФ).

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

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

3.3.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.9. Производить перепланировку и переоборудование помещений на основании согласованного в установленном порядке проекта (пояснительной записки) и наличия разрешения органа местного самоуправления, а после завершения работ по перепланировке и/или переоборудованию помещения оформить акт завершения перепланировки и/или переоборудования помещения по форме, установленной органом местного самоуправления.

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

3.3.11. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.12. Сообщать в Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.13. Обеспечить заселение и проживание на законных основаниях в помещении, то есть предоставить Управляющей организации свидетельство о регистрации прав собственности, копии паспортов всех собственников жилья и лиц, проживающих с ними, а в случае наличия в квартире временно проживающих лиц оформить с Управляющей организацией дополнительное соглашение по оплате за этих лиц.

3.3.14. До регистрации по месту жительства в принадлежащие им жилые помещения нести расходы на содержание жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления.

3.3.15. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 Правил предоставления коммунальных услуг время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.16. Согласовывать с Управляющей организацией установку индивидуальных приборов

учета.

3.3.17. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

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

3.3.19. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания передавать полученные показания Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией или уполномоченному им лицу в указанные Управляющей организацией сроки.

3.3.20. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.21. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.22. Предоставить Управляющей организации соответствующие документы для начисления льгот и субсидий в случае наличия у потребителя и проживающих с ним на законных основаниях лиц права на льготы и субсидию по оплате за коммунальные услуги. Предоставление льгот и субсидий производится в порядке, установленном органом местного самоуправления.

3.3.23. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям потребителя при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.24. При проведении потребителем работ по капитальному ремонту, переустройству и перепланировке помещения за свой счет оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим Договором.

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

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

б) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.26. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязан:

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

При заключении договоров социального найма после заключения настоящего договора собственник муниципального жилищного фонда обязан информировать нанимателей о прикреплении их к Управляющей организации, обеспечивающей предоставление услуг, предусмотренных п. 2.2.

настоящего Договора 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.

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

3.3.27. Собственники нежилых помещений обязаны заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов (далее по тексту – «ТБО») и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с Управляющей организацией.

3.3.28. Из числа собственников избирать Совет многоквартирного дома, в том числе председателя Совета многоквартирного дома.

3.3.29. Потребитель не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

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

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

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

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в Доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12⁰С;

е) не санкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.4 Собственник (Потребитель) вправе:

3.4.1. Получать в установленных настоящим Договором объемах услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуги надлежащего качества.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в соответствии с приложением № 7 к настоящему Договору.

3.4.3. Получить от Управляющей организации копию настоящего Договора, с приложениями к нему (кроме Приложения № 1).

3.4.4. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за жилищно-коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.6. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, работами и

услугами по содержанию и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, а также другими работами.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества оказываемых услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.8. Получать от Управляющей организации информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.9. Требовать в случаях и порядке, установленных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг изменения размера платы за предоставление работ и услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления работ и услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.11. Требовать от Управляющей организации неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе Российской Федерации «О защите прав потребителей», в случаях, указанных в пункте 157 Правил предоставления коммунальных услуг.

3.4.12. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем Договоре (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.13. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

3.4.14. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен Дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки.

3.4.15. Ознакомиться с размещенным в офисе Управляющей организации, а также на щитах объявлений, находящихся во всех подъездах Дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, на сайте Управляющей организации в сети Интернет – www.sod24.ru ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную

продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4. Ответственность Сторон

4.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

а) нарушение качества предоставления потребителю услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;

б) нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг;

в) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых услугах и работах;

4.2. Управляющая организация не несёт ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

4.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в своё помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранения аварий в объёме возникших убытков.

4.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (потребителя). К таким обстоятельствам относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов – поставщиков коммунальных ресурсов, включая но не ограничиваясь отсутствием у Управляющей организации необходимых денежных средств, вызванное неплатежами, или не регулярными платежами со стороны Собственников за оказанные Управляющей организацией работы и услуги, в том числе и в части предоставленных коммунальных услуг (ресурсов).

4.5. В случае причинения Управляющей организацией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая организация и потребитель (или его представитель, председатель Совета дома) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен. Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией и подписан им не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта потребителем (или его представителем, председателем Совета дома), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо Управляющей организации 2 незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю, председателю Совета дома), второй - остается у Управляющей организации.

4.6. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с использованием материалов, оборудования, инструментов и иных средств, необходимых для предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг.

4.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения потребителем установленных правил.

4.8. Под убытками понимаются расходы, которые потребитель, чьи права нарушены, произвел или должен будет произвести для восстановления нарушенного права (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Если иное не установлено законом, убытки, причиненные потребителю, подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки (пени), установленной законом или договором. Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков не

освобождают Управляющую организацию от исполнения возложенных на него обязательств в натуре перед потребителем.

4.9. Потребитель несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за предоставленные услуги и выполненные работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставленные коммунальные услуги;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для потребителя в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для потребителя в жилом доме);

в) в случае, установленном пунктом 4.11 настоящего Договора.

4.10. Потребители, несвоеременно и (или) неполностью внесшие плату за предоставленные услуги и выполненные работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставленные коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.11. Вред, причиненный потребителем жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для потребителя в жилом или нежилом помещении в Доме), подлежит возмещению потребителем по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.12. В случае вынесения штрафных санкций надзорными и административными органами в отношении Управляющей организации, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если предложенные Управляющей организацией Собственникам помещений в Доме работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Доме не были приняты решением общего собрания, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из средств, оплаченных потребителями за содержание и ремонт общего имущества Дома.

5. Порядок заключения, изменения и расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор заключается между Собственниками и Управляющей организацией. В качестве одной стороны заключаемого Договора выступают Собственники помещений в Доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в Доме.

5.2. Настоящий Договор и Приложения к нему считается подписанным с момента его акцепта Собственниками. Акцепт может быть осуществлен: лично, путем подписания или утверждения Договора в бюллетене (решении) для голосования на общем собрании собственников помещений, уполномоченным собственником лицом, платежом и вступает в силу с

«06» 01 2016 г. и действует до «31» декабря 2020 г.

При акцепте Договора путем утверждения его на общем собрании, а именно: собственник проголосовал «ЗА» по вопросу утверждения Договора, оригинал бланка решения Собственника прикладывается к Протоколу, а к Приложению №1 настоящего Договора приобщается копия такого решения, с отметкой в колонке «Подпись собственника» - «акцепт решением».

5.3. Управляющая организация вправе взимать с потребителей плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями настоящего Договором, с даты начала выполнения обязательств. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

5.4. Управляющая организация приступает к выполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, с даты заключения Договора, но не ранее 30 дней с даты надлежащего уведомления Собственниками предыдущей обслуживающей организации с предоставлением ей копии протокола общего собрания собственников с решением о выборе и/или об изменении способа управления многоквартирным домом или расторжения действующего Договора управления, а в отношении предоставления коммунальных услуг - с даты заключения договора на поставку соответствующего коммунального ресурса.

5.5. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае

наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.7. Договор может быть расторгнут, если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления многоквартирным домом. Предоставление Собственниками протокола общего собрания собственников о выборе или об изменении способа управления многоквартирным домом является надлежащим уведомлением Управляющей организации о расторжении настоящего Договора.

5.8. Собственники помещений в Доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом, в следующих случаях:

- а) если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора;
- б) если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Управляющей организации прекращено либо она аннулирована;
- в) в случае исключения сведений о Доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

5.9. Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесённых ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением Договора.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из 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 по заявлению одной из Сторон.

6.2. В период действия Договора Собственники помещений в Доме вправе принимать решения по любым вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.3. Решение по вопросу общего собрания признается принятым, если за него отдано большинство голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Форс-мажор

7.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства.

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

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

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в действие со дня его подписания Сторонами.

8.2. Действие Договора пролонгируется на тех же условиях и на тот же срок, при отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре, направленного в адрес другой Стороны за один месяц до окончания срока действия Договора.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного собственниками лица (Председателя Совета дома), второй – в Управляющей организации. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на _____ страницах и содержит 11 приложений.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложения:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, заключивших Договор.
2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
3. Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома.
4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при оптимальной периодичности)
5. Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией.
6. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.
7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора.
8. Порядок формирования перечня и осуществления приемки работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
9. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
10. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполняемых Управляющей организацией в случае необходимости по решению Совета дома за дополнительную плату.
11. Схема разграничения границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника.

Реквизиты сторон:

Управляющая организация
ООО УИЭК «Содружество»

Юридический адрес и фактический адрес: 6600135,
г. Красноярск, ул. Батурина д. 5А - 162
Банковские реквизиты:
БИК 049514745 ИНН/КПП 2465125292/246501001
К/счет 30101810900000000745
в ООО «Хакасский муниципальный банк»
р/с 40702810300010163145

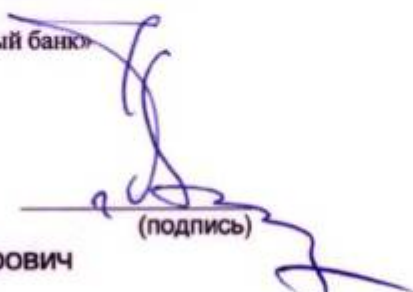
Директор

Яковлев Игорь Александрович



Собственники помещений:

согласно Реестру собственников помещений
заключивших договор управления
многоквартирным домом (Приложение № 1 к
Договору)


(подпись)

**Состав общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: город Красноярск, улица Батурина, дом 5А.**

Состав общедомового имущества приведён в укрупнённом виде, т.к. на текущий момент его состав невозможно установить точно без наличия технической документации, а текущее техническое состояние без проведения соответствующей экспертной оценки. Уточнение перечня общего имущества многоквартирного дома будет проведено на основании п. 2-9 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 Советом дома при содействии Управляющей организации.

№ п/п	Наименование общего имущества, передаваемого в управление	Ед. изм.	Кол-во	Техническое состояние
1.	Места общего пользования (лестничные площадки, лестницы, коридоры)	кв.м.	2671	нет информации
2.	Чердак, технические подвалы и т.д.	кв.м.	280,6	нет информации
3.	Машинные помещения	кв.м.	--	нет информации
4.	Лифты, лифтовые шахты	шт.	5	нет информации
5.	Помещения щитовых	шт./ кв.м.	2/	нет информации
6.	Мусоропровод	шт.	5	нет информации
7.	Колясочные	шт.		нет информации
8.	Мусороприемные камеры (количество, общая площадь)	шт./кв.м.	5/15	нет информации
9.	Кровля	кв.м.		нет информации
10.	Другое			
Фундамент, крыльца, двери:				
11.	Фундамент	п.м.		нет информации
12.	Окна помещений общего пользования	шт.	90	нет информации
13.	Двери помещений общего пользования	шт.	70	нет информации
14.	Крыльца входов в подъезды, пандусы	шт.	5/5	нет информации
Благоустройство придомовой территории:				
15.	Общая площадь придомовой территории в т.ч.	кв.м.	14830,56	нет информации
16.	с покрытием (тип покрытия – асфальт, бетон, брусчатка и пр.)	кв.м.		нет информации
17.	без покрытия (газоны, клумбы, песок и пр.)	кв.м.		нет информации
Малые архитектурные формы:				
18.	Игровой комплекс	шт.	1	нет информации
19.	Качели, карусели	шт.	2	нет информации
20.	Скамейки	шт.	3	нет информации
21.	Урны	шт.	7	нет информации
22.	Песочницы	шт.	2	нет информации
23.	Лесенка «шведская стенка»	шт.	1	нет информации
24.	Домик «Детский городок»	шт.	1	нет информации
25.	Теннисный стол	шт.	1	нет информации
26.	Сушка для белья	шт.	1	нет информации
27.	Турник	шт.	1	нет информации
28.	Зелёные насаждения	шт.	6	нет информации
Инженерное оборудование:				
29.	Индивидуальный тепловой пункт	шт.	5	нет информации

30.	Узел учета тепловой энергии	шт.	1	нет информации
31.	Повысительная насосная станция	шт.	4	нет информации
32.	Система дымоудаления	шт.		нет информации
33.	Общедомовые счетчики ХВС, ГВС, электроснабжения общего имущества	шт.	4	нет информации
Внутридомовые инженерные сети:				
34.	Водопроводные трубы	п.м.	2040	нет информации
35.	Теплоснабжение	п.м.		нет информации
36.	Канализационные трубы	п.м.	300	нет информации
37.	Электроснабжение	п.м.	150,0	нет информации
38.	другое			
Система электроснабжения:				
39.	Вводно-распределительное устройство (ВРУ)	шт.	2	нет информации
40.	Этажные щитки	шт.	66	нет информации
41.	Светильники	шт.	295	нет информации
42.	другое			
Фасад здания				
43.	Фасад (площадь), в т.ч.	кв.м.		нет информации
44.	водосточные трубы	м.п.		нет информации
45.	другое			нет информации

Реквизиты сторон:

**Управляющая организация
ООО УИЭК «Содружество»**

Юридический адрес и фактический адрес: 6600135,
г. Красноярск, ул. Батурина д. 5А - 162

Банковские реквизиты:

БИК 049514745 ИНН/КПП 2465125292/246501001

К/счет 30101810900000000745

в ООО «Хакасский муниципальный банк»

р/с 40702810300010163145

Директор

Яковлев Игорь Александрович

м.п.



(подпись)

Собственники помещений:

согласно Реестру собственников помещений заключивших договор управления многоквартирным домом (Приложение № 1 к Договору)

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома

№ пп	Наименование услуг и работ	Периодичность, сроки выполнения
1.	Прием, хранение и передача технической документации на Дом и иных связанных с управлением Домом документов, предусмотренных пунктом 3.1.33 Договора, в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)	постоянно
2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в Доме, а также о лицах, использующих общее имущество в Доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в Доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	постоянно
3.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в Доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Доме, в том числе:	не позже 2 месяцев до даты проведения годового общего собрания
3.1.	разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);	
3.2.	расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);	
3.3.	подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) Дома;	не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт
3.4.	подготовка предложений по вопросам осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в Доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;	в соответствии с перечнем мероприятий, не позже 2 месяцев до даты проведения годового общего собрания
3.5.	подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в Доме в пользование иным лицам на возмездной основе, на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в Доме, с использованием механизмов конкурсного отбора;	в течение 2 недель с даты обращения
3.6.	обеспечение ознакомления собственников помещений в Доме с	не позже 2 месяцев до

	проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов	проведения годового общего собрания, путем вручения проектов документов Совету дома
4.	Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в Доме вопросов, связанных с управлением Домом, в том числе:	в сроки, установленные для проведения годового общего собрания, а в других случаях - по решению общего собрания
4.1.	уведомление собственников помещений в Доме о проведении общего собрания;	
4.2.	обеспечение ознакомления собственников помещений в Доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;	
4.3.	подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;	
4.4.	подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;	
4.5.	документальное оформление решений, принятых собранием;	
4.6.	доведение до сведения собственников помещений в Доме решений, принятых на общем собрании	
5.	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания, в том числе:	не позже 2 месяцев до проведения годового общего собрания
5.1.	определение способа оказания услуг и выполнения работ;	
5.2.	подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;	
5.3.	выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;	
5.4.	заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с юридическими и физическими лицами;	
5.5.	заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в Доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);	в сроки, обеспечивающие бесперебойное обеспечение коммунальной услуги
5.6.	заключение договоров, как Агента, от имени и в интересах Собственников на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно: договоров аренды нежилых подвальных помещений, договоров использования части земельного участка, договоров на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, осуществление прав и обязанностей, возникающих из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков;	на условиях, указанных в решении общего собрания

5.7.	осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;	постоянно
5.8.	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. Недостаток или дефект признается выявленным, если Управляющая организация выявила его самостоятельно либо получила письменную заявку на его устранение;	постоянно
5.9.	ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений пользователями (арендаторами) общего имущества в Доме договорных обязательств	постоянно
6.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	постоянно
7.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:	-
7.1.	начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в Доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;	до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем
7.2.	оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в Доме;	до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем
7.3.	приемка от Собственников (потребителей) платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома, коммунальные и другие услуги, в том числе от нанимателей по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда;	на основании платежных документов
7.4.	приемка от Собственников платы за оказанные и выполненные дополнительные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, не указанные в Приложениях № 5 и № 6 к Договору, а так же выполненные иным исполнителем, при самостоятельном совершении действий по содержанию и ремонту общего имущества Собственниками, в соответствии с решением общего собрания Собственников	на основании платежных документов
7.5.	начисление и перечисление платежей за наем	в соответствии с договором-поручением, заключенным с наймодателем
7.5.	осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в Доме коммунальной услуги соответствующего вида;	в соответствии с условиями договора ресурсоснабжения
7.6.	осуществление расчетов с подрядными организациями и исполнителями за выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту	в соответствии с условиями договора с

	общего имущества Дома, в том числе исполнителям дополнительных услуг и работ, выполненных в соответствии с пунктом 3.4.16 настоящего Договора;	исполнителями услуг и работ
7.7.	ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	постоянно
8.	Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:	в соответствии с разделом 5 Договора
8.1.	предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и настоящим Договором;	до 31 марта текущего года, за предыдущий год
8.3.	раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом;	в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731
8.4.	рассмотрение предложений, заявлений и жалобы потребителей, ведение их учета, принятие мер, необходимых для устранения указанных в них недостатков, ведение учета устранения указанных недостатков, письменное информирование заявителя о решении и мерах, принятых по заявленному вопросу;	не позднее 20 рабочих дней с даты обращения
8.5.	обеспечение участия представителей собственников помещений в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке, в соответствии с приложением 8 к настоящему Договору;	постоянно
8.6.	ознакомление Собственника, по его требованию, с содержанием технической документации на Дом и иными связанными с управлением Домом документами	не позднее 20 рабочих дней с даты обращения
8.7.	предоставление по запросу информации по годовому плану-графику оказания услуг и выполнения работ по содержанию имущества в Доме, по годовому плану текущего ремонта общего имущества в Доме, сведений о показаниях общедомовых приборов учета, сведений о состоянии расчетов Управляющей организации за коммунальный ресурс по соответствующему договору ресурсоснабжения	в течение 3 рабочих дней по требованию Совета дома; в течение 5 рабочих дней по требованию любого потребителя
9.	Организация расчетно-кассового обслуживания	в рабочие дни, один из которых для потребителей является выходным днем
10.	Снятие показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов	ежемесячно, с уведомлением Совета дома о дате и времени снятия показаний
11.	Проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета	1 раз в 6 месяцев

	(распределителей), проверка состояния таких приборов учета	
12.	Организация регистрационного учета граждан (за исключением срочного оформления документов, выезда специалиста на дом)	в рабочие дни, один из которых для потребителей является выходным днем
13.	Обеспечение выдачи справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренные действующим законодательством документов по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение	в день обращения

Реквизиты сторон:

**Управляющая организация
ООО УИЭК «Содружество»**

Юридический адрес и фактический адрес: 6600135,
г. Красноярск, ул. Батурина д. 5А - 162

Банковские реквизиты:

БИК 049514745 ИНН/КПП 2465125292/246501001

К/счет 30101810900000000745

в ООО «Хакасский муниципальный банк»

р/с 40702810300010163145

Директор

Яковлев Игорь Александрович

м.п.



Собственники помещений:

согласно Реестру собственников помещений заключивших договор управления многоквартирным домом (Приложение № 1 к Договору)

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме (при оптимальной периодичности)

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м общей площади (рублей в месяц)
ул. Батурина, д. 5 «А»				
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)				
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		8697,60	0,06
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	по мере необходимости		
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
	<i>признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов</i>	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
	<i>коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами</i>	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
1.3.	Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	при выявлении нарушений, в течение 5 рабочих дней		

1.4.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД, при выявлении нарушений - восстановление работоспособности		
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		24643,20	0,17
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД, при выявлении нарушений - восстановление работоспособности		
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	не реже 1 раза в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	не реже 1 раза в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД, при выявлении нарушений – в течение 1 суток		
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:		66681,60	0,46
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	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
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 из несущих и самонесущих	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего		

	панелей, из крупноразмерных блоков	имущества в МКД		
3.3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
3.4.	Составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества		
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:		55084,80	0,38
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
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 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
4.4.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
4.5.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении повреждений и нарушений – план в течение 5 рабочих дней, восстановление работоспособности		
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий:		26092,80	0,18

5.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
5.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
5.3.	Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
5.4.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении повреждений и нарушений – план в течение 5 рабочих дней, восстановление работоспособности		
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:		53635,20	0,37
6.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
6.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
6.3.	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
6.4.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		

6.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	после обильных осадков и по мере необходимости, соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества МКД, при выявлении недостатков – устранение в течение 3 суток		
6.6.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	после обильного снегопада, по мере выявления недостатков – устранение в течение 3 суток		
6.7.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества МКД, при выявлении недостатков – восстановление работоспособности		
6.8.	Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов	не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества МКД, при выявлении недостатков – восстановление работоспособности		
6.9.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества МКД, при выявлении недостатков – восстановление работоспособности		
6.10.	Незамедлительное устранение протечек	в течение 1 рабочего дня		

6.11.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам – устранение в течение 5 рабочих дней		
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:		13046,40	0,09
7.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
7.2.	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 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
7.3.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении повреждений и нарушений – восстановление работоспособности		
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:		15945,60	0,11
8.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
8.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	постоянно		
8.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидронизации, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
8.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		

8.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	постоянно		
8.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении нарушений – восстановление работоспособности		
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:		11596,80	0,08
9.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
9.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
9.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении нарушений – восстановление работоспособности		
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки:		84076,80	0,58
10.1.	Проверка состояния внутренней отделки	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
10.2.	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	в течение 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)		
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу:		13046,40	0,09
11.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего		

		имущества в МКД		
11.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении нарушений – восстановление работоспособности в течение 3 суток		
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:		43488,00	0,30
12.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
12.2.	Разработка плана восстановительных работ, а при необходимости, проведение восстановительных работ:	при выявлении нарушений		
	<i>в отопительный период</i>	в течение 1 суток		
	<i>в летнее время</i>	в течение 3 суток		
	<i>дверные заполнения (входные двери в подъездах)</i>	в течение 1 суток		
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества				
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:		111619,20	0,77
13.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
13.2.	При выявлении засоров - незамедлительное их устранение	в течение 1 суток с момента получения заявки либо обнаружения		
13.3.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
13.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	в течение 3 суток		
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:		60883,20	0,42
14.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем	2 раза в год, в соответствии с		

	вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
14.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	постоянно		
14.3.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
14.4.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	по мере выявления, в течение 5 суток		
14.5.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
14.6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
14.7.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	в течение 5 суток		
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:		168153,60	1,16
15.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
15.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	постоянно		

15.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
15.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
15.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД, при выявлении нарушений – устранение		
16	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:		329059,20	2,27
16.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	не реже 1 раза в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
16.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	постоянно, по мере выявления неисправности – в течение 3 суток		
16.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно, по мере выявления неисправности – в течение 3 суток		
16.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу	по мере выявления неисправности – в течение 3 суток		
16.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	постоянно, по мере выявления неисправности – в течение 3 часов		

16.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	постоянно, по мере выявления неисправности – в течение 1 суток		
16.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	по мере необходимости		
16.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по окончании ремонтно-строительных работ		
16.9.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):		171052,80	1,18
17.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
17.2.	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости, в течение 1 рабочего дня с момента поступления заявки либо выявления		
17.3.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
18	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:		363849,60	2,51
18.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов,	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с		

	трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
18.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
18.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	в сроки установленные эксплуатационной документацией, при выявлении неисправностей – в течение 1 суток		
18.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	постоянно, при выявлении неисправностей – в течение 1 суток		
18.5.	Техническое обслуживание и ремонт системы ограниченного доступа в подъезды (домофон)	постоянно, при выявлении неисправностей – в течение 1 суток		
19	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):		817574,40	5,64
19.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	постоянно		
19.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	в сроки установленные эксплуатационной документацией		
19.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	в течение 1 суток при поступлении заявки, либо при выявлении неисправности		
19.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	в сроки установленные эксплуатационной документацией		
Работы и услуги по содержанию иного общего имущества				
20	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:		362400,00	2,50

20.1.	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	сухая уборка - ежедневно влажная уборка - 1 раз в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
20.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
20.3.	Мытье окон	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
20.4.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
20.5.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
21	Работы по содержанию земельного участка, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации:		282672,00	1,95
<i>в холодный период года (с 20 октября по 15 апреля):</i>				
21.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости, в течение 1 суток		
21.2.	Сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	по мере необходимости, в течение 1 суток		

21.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	ежедневно		
21.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	ежедневно		
21.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	ежедневно		
21.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно		
в теплый период года (с 15 апреля по 20 октября):				
21.7.	Подметание и уборка придомовой территории	ежедневно		
21.8.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества	ежедневно		
21.9.	Уборка и выкашивание газонов	по мере необходимости, но не менее 2 раз в летнее время, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
21.10.	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости, в течение одного рабочего дня с даты поступления заявки либо обнаружения		
21.11.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД		
22	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:		284121,60	1,96
22.1.	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	ежедневно		

22.2.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	по мере необходимости		
23	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:		81177,60	0,56
23.1.	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	ежедневно		
24	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения:		73929,60	0,51
	<i>на системах водоснабжения, теплоснабжения</i>	в течение 30 минут после получения заявки диспетчером		
	<i>на системах канализации</i>	в течение 30 минут после получения заявки диспетчером		
	<i>на системах энергоснабжения</i>	в течение 2-х часов после получения заявки диспетчером		
	ИТОГО:		3522528,00	24,30

Реквизиты сторон:

Управляющая организация
ООО УИЭК «Содружество»

Юридический адрес и фактический адрес: 6600135,
г. Красноярск, ул. Батурина д. 5А - 162

Банковские реквизиты:

БИК 049514745 ИНН/КПП 2465125292/246501001

К/счет 30101810900000000745

в ООО «Хакасский муниципальный банк»

р/с 40702810300010163145

Директор

Яковлев Игорь Александрович
м.п.



Собственники помещений:

согласно Реестру собственников помещений заключивших договор управления многоквартирным домом (Приложение № 1 к Договору)

Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией

По настоящему Договору Управляющая организация обеспечивает потребителям предоставление следующих коммунальных услуг:

Наименование коммунальной услуги	Основные требования и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги
1. Холодное водоснабжение	<p>1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*).</p> <p>2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01). Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.</p> <p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см). Отклонение давления не допускается.</p>
2. Горячее водоснабжение	<p>1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09).</p> <p>2. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в до 00.00 часов) - не дневное время (с 5.00 более чем на 3 °С.</p> <p>3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09).</p>

	<p>Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.</p> <p>4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см).</p> <p>Отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается.</p>
3. Водоотведение	<p>Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.</p> <p>Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов(суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии).</p>
4. Электроснабжение	<p>1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.</p> <p>Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания.</p> <p>2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92).</p> <p>Отклонение напряжения и(или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.</p>
5. Отопление	<p>1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода.</p> <p>Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов(суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12 °C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10 °C.</p> <p>2. Обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях- не ниже +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки(обеспеченностью0,92) -31 °C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °C (в угловых комнатах - +22 °C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании(ГОСТ Р 51617-2000).</p> <p>Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается.</p> <p>2. Давление во внутрисистемной системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.</p> <p>Отклонение давления во внутрисистемной системе отопления от установленных значений не допускается.</p>

1. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством РФ.

2. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

3. Порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации.

Реквизиты сторон:

**Управляющая организация
ООО УИЭК «Содружество»**

Юридический адрес и фактический адрес: 6600135,
г. Красноярск, ул. Батурина д. 5А - 162
Банковские реквизиты:
БИК 049514745 ИНН/КПП 2465125292/246501001
К/счет 30101810900000000745
в ООО «Хакасский муниципальный банк»
р/с 40702810300010163145

Директор

Яковлев Игорь Александрович

М.П.



подпись

Собственники помещений:

согласно Реестру собственников помещений
заключивших договор управления
многоквартирным домом (Приложение № 1 к
Договору)

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

1. Цена Договора устанавливается в размере платы за содержание и ремонт жилого помещения и составляет 3 522 528,00 рублей на первый год действия Договора.
2. Размер платы (тариф) по содержанию и ремонту общего имущества Дома составляет 24,30 рублей за квадратный метр общей площади помещения в месяц на первый год действия Договора.
3. Размер платы за содержание и ремонт помещения установлен для потребителей соразмерно стоимости работ, услуг, установленных в Перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 4 к Договору).
4. Услуги по управлению, указанных в приложении № 3 к Договору, оцениваются в составе работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома. Стоимость таких услуг не может превышать 50 % от стоимости каждой работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, указанных в приложении № 4 к Договору.
5. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату, по взаимному соглашению, исходя из расценок (прейскуранта цен) определяемых Управляющей организацией.
6. До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, ежегодно индексируется в соответствии с уровнем инфляции и указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, указанном в приложении № 8 к Договору.
7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого потребителя определяется ежемесячно исходя из размера платы и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.
8. Потребитель оплачивает выполненные работы и услуги за содержание и ремонт жилого помещения, принятые по актам выполненных работ, составленным в порядке, установленном пунктом 17 настоящего приложения к Договору и приложением № 8 к настоящему Договору.
9. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполненные некачественно или не в полном объеме, при этом не повлекшие существенного вреда общему имуществу многоквартирного дома, подлежит соразмерному уменьшению, определяемому согласно порядку перерасчета предусмотренного пунктом 10 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, с учетом требований пунктов 3, 4, 5 ст. 24, ст. 28 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». В случае невозможности проведения перерасчета размера платы в вышеуказанном порядке, такой перерасчет осуществляется в соответствии с пунктом 5 ст. 28 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».
10. Уменьшение размера платы за невыполненные либо не надлежаще выполненные услуги и работы по управлению Домом, указанные в приложении № 3 к настоящему Договору, рассчитывается от 10 % суммы месячного размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, и осуществляется в соответствии с пунктом 9 настоящего приложения к Договору.
11. Доходы от пользования общим имуществом иными лицами, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего

имущества, используются на возмещение расходов Управляющей организации за ведение договорной работы, до полного погашения стоимости такой работы, после чего данные средства поступают на лицевой счет многоквартирного дома и используются в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

12. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

13. Размер платы за коммунальные услуги для Собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий ее перерасчета и изменения (уменьшения).

14. Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, оплачивается потребителями в размере не превышающем нормативов потребления коммунальной услуги, установленных правительством Красноярского края.

15. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, может быть принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

16. Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями и Управляющей организацией путем составления акта, с учетом требований, предусмотренных пунктами 109 – 113 Правил предоставления коммунальных услуг.

17. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему Собственнику, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству Собственников такого помещения. В указанном случае Собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

18. При изменении тарифов соответствующими уполномоченными органами на оплату коммунальных услуг, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в настоящий Договор не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие, при условии выполнения Управляющей организацией условия, предусмотренного пунктом 3.1.16 настоящего Договора. Если Управляющая организация не выполнила условие об уведомлении потребителей об изменении размеров платы за коммунальные услуги в установленный срок, то новые тарифы будут применяться при расчетах за коммунальные услуги по истечении десяти дней с момента их уведомления.

19. Расчетный период для оплаты работ и услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему Договору составляет один календарный месяц.

20. Срок внесения платежа устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом потребители имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и за коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока ее внесения или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

21. Несвоевременное внесение потребителями платы за услуги содержания и ремонта жилого помещения и коммунальные услуги влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты задолженности включительно.

22. Неиспользование потребителями жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

23. Начало периода возникновения бремени содержания жилого помещения устанавливается с момента перехода права пользования помещением к Собственнику помещения, а именно с момента подписания акта приема-передачи помещения в Доме, либо иного документа (в том числе договора, соглашения), свидетельствующего о переходе права пользования, а также с момента вступления в силу закона, нормативного акта, решения суда.

24. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату по Договору и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу.

25. Граждане, имеющие право на субсидии, вносят плату по Договору и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом субсидий. При введении порядка предоставления субсидий путем перечисления денежных средств на персонифицированные счета, граждане, имеющие право на субсидии на оплату содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, вносят плату, установленную настоящим Договором, в полном объеме.

26. По окончании года с даты вступления настоящего Договора в силу Сторонами составляется акт выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в доме. От лица собственников данный акт подписывает председатель совета многоквартирного дома либо по его поручению член совета многоквартирного дома.

27. Для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной для потребителей, Управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ, содержащиеся в Перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 4 к Договору).

28. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми услугами и работами по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ (услуг), по согласованию с Советом многоквартирного дома, может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в полном размере.

29. Экономия Управляющей организации в размере разницы между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, считается доходом Управляющей организации, и расходуется ей по собственному усмотрению.

30. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности потребителя по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

31. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 22 настоящего приложения к Договору пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

32. Потребители вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе на р/счет № 40702810300010163145 в ООО «Хакасский муниципальный банк»,

1. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством РФ.

2. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

3. Порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации.

Реквизиты сторон:

**Управляющая организация
ООО УИЭК «Содружество»**

Юридический адрес и фактический адрес: 6600135,
г. Красноярск, ул. Батурина д. 5А - 162
Банковские реквизиты:
БИК 049514745 ИНН/КПП 2465125292/246501001
К/счет 30101810900000000745
в ООО «Хакасский муниципальный банк»
р/с 40702810300010163145

Директор

Яковлев Игорь Александрович
М.П.



Собственники помещений:

согласно Реестру собственников помещений
заключивших договор управления
многоквартирным домом (Приложение № 1 к
Договору)

Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными на такие действия лицами или органами города Красноярска и Красноярского края.

2. Контроль осуществляется путем:

- предоставления по запросу Собственника или уполномоченным им лицам в течение 5 рабочих дней документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления Домом, в том числе копии настоящего Договора с приложениями к нему (кроме приложения № 1);

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- обязательного участия председателя Совета многоквартирного дома либо уполномоченного им лица, (собственника либо уполномоченного им лица) в комиссии по осмотру общего имущества, в том числе кровель, подвалов, по проверке технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту, по приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

3. Собственники из своего числа избирают Совет многоквартирного дома и определяют его полномочия по осуществлению контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

4. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу потребителю, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы потребителем за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия потребителя.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), потребителя либо его представителя (председателя либо по его поручению члена Совета многоквартирного дома), подрядной организации, свидетелей либо соседей (при необходимости) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 08.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы,

составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу потребителя; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и потребителя либо его представителя.

Акт составляется в присутствии потребителя (его представителя), права которого нарушены. При отсутствии потребителя (его представителя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии членов Совета многоквартирного дома, независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается потребителю под расписку.

В случае отказа от подписания акта проверки потребителем (его представителем), об этом делается запись в акте проверки.

Реквизиты сторон:

**Управляющая организация
ООО УИЭК «Содружество»**

Юридический адрес и фактический адрес: 6600135,
г. Красноярск, ул. Батурина д. 5А - 162
Банковские реквизиты:
БИК 049514745 ИНН/КПП 2465125292/246501001
К/счет 30101810900000000745
в ООО «Хакасский муниципальный банк»
р/с 40702810300010163145

Директор

Яковлев Игорь Александрович

м.п.



Собственники помещений:

согласно Реестру собственников помещений заключивших договор управления многоквартирным домом (Приложение № 1 к Договору)

**Порядок формирования перечня и осуществления приемки работ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

1. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ежегодно принимается решением общего собрания собственников помещений и является неотъемлемой частью настоящего Договора. Годовой перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Доме хранится вместе с настоящим Договором в течение пяти лет, после чего может быть изъят и утилизирован.

2. Состав перечней работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме должен обеспечивать предохранение частей Дома и инженерного оборудования от преждевременного износа путем систематически проводимых работ по предупреждению износа элементов зданий и поддержанию заданных эксплуатационных показателей (характеристик) здания.

3. Советом дома может быть принято решение о проведении Дополнительных работ, согласно Приложения № 10 к Договору, а так же других работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Объём, состав, сроки выполнения указанных работ, а так же источники их финансирования (например: за счёт экономии при проведении текущего или капитального ремонта общего имущества, дополнительного сбора денежных средств с Собственников на проведение указанных работ и т.п.) должны быть обязательно указаны в таком решении. Сдача-приёмка указанных работ осуществляется в порядке, определённом Договором для работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Для определения объемов работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Дом) Управляющая компания, комиссионно, проводит плановые и внеочередные осмотры и обследования. В комиссию включаются члены совета собственников в многоквартирном доме, либо собственники помещений, уполномоченные таким советом. Результаты осмотров и обследований оформляются соответствующим актом.

5. На основании вышеуказанных актов, предписаний территориальных органов Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, других органов государственного надзора, а также заявок жильцов многоквартирного дома, Управляющая компания уточняет объемы работ по текущему ремонту многоквартирного дома и выдает рекомендации собственникам помещений по перечню работ текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома на следующий год и примерную стоимость таких работ.

6. В соответствии с согласованным советом собственников в многоквартирном доме перечнем работ по текущему ремонту Управляющая компания производит расчет стоимости таких работ, определяет ежемесячные платежи собственников, из расчета за 1 кв. м общей площади помещения и выдает совету собственников в многоквартирном доме для утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

7. В целях устранения повреждений общего имущества непредвиденного или аварийного характера, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в перечне работ по текущему ремонту многоквартирного дома, могут быть предусмотрены такие работы, в размере 20 % от годовой расчетной стоимости текущего ремонта. В состав непредвиденного ремонта (неучтенного планом и требующего немедленного исполнения работ, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности и нормальной эксплуатации зданий) общего имущества включаются: работы, связанные с устранением аварийных ситуаций и их последствий; работы, которые были выявлены при общем (весеннем) осмотре и др.

8. В случае недостаточности средств, предусмотренных к оплате за текущий ремонт собственниками помещений в Доме, возникшей в результате повреждений общего имущества непредвиденного или аварийного характера, либо предписания надзорных органов, Управляющая компания выдает Совету дома предложения по включению в план текущего ремонта дополнительных работ и их расчетную стоимость.

9. Решение о включении в перечень работ по текущему ремонту в пределах средств, предназначенных для работ по устранению повреждений общего имущества непредвиденного или аварийного характера, а так же в пределах 10% от средств, предназначенных для выполнения основных работ по текущему ремонту, принимается Советом дома. Перечень дополнительных работ по текущему ремонту, стоимость которых превышает вышеуказанную сумму, выносится Советом дома для принятия решения на общем собрании собственников помещений об изменении перечня работ по текущему ремонту либо осуществлению дополнительного финансирования таких работ собственниками помещений.

10. При изменении перечня работ по текущему ремонту, для включения работ по устранению повреждений общего имущества непредвиденного или аварийного характера, не могут быть исключены (отсрочены) работы, невыполнение которых может нанести ущерб сохранности и нормальной эксплуатации здания.

11. Перечень работ, услуг непредвиденного или аварийного характера предусматривает выполнение работ, которые Управляющая компания не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых возникла в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая компания уведомляет председателя собственников помещений в многоквартирном доме в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

12. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая компания может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг.

13. Работы, услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляются Управляющей компанией (подрядной организацией) в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий. Такие работы, услуги могут быть признанными выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, приемочной комиссией в составе: представителя Управляющей компании, председателя Совета дома, либо уполномоченного Советом дома лица, и представителя подрядной организации (в случае необходимости).

14. Приемка выполненных Управляющей компанией работ, включенных в Перечень работ, услуг, а также неотложных непредвиденных работ, осуществляется вышеуказанной приемочной комиссией в течение 2 рабочих дней после информирования Управляющей компанией о готовности работ (этапа работ).

15. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

16. Управляющая компания удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, соответствующим отчетом об оказании услуг и выполнении работ за

каждый месяц, предоставляемым Председателю Совета дома, либо уполномоченного Советом дома лица.

17. Оказание работ и услуг подтверждается ежемесячно, с учетом наличия или отсутствия претензий собственников по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца, по состоянию на последний день месяца.

18. В случае неявки Председателя Совета дома, либо уполномоченного Советом дома лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей компанией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками в полном объеме.

19. Акты выполненных работ и оказанных услуг, оформляются в следующие сроки:

- о выполнении работ, оказании услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества – ежемесячно до последнего числа каждого месяца;

- о выполнении работ по текущему (капитальному) ремонту общего имущества – в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;

- о выполнении неотложных непредвиденных работ – в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

20. Управляющая компания оформляет по одному экземпляру акта выполненных работ и оказанных услуг для каждой Стороны договора. Экземпляр акта для собственников помещений передается на хранение Председателю Совета дома, либо иному уполномоченному на то общим собранием собственников помещений в доме лицу.

21. Размер платы за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполненные некачественно или не в полном объеме, при этом не повлекшие существенного вреда общему имуществу многоквартирного дома, подлежит соразмерному уменьшению, определяемому согласно порядку перерасчета предусмотренного пунктом 10 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08. 2006 № 491, с учетом требований пунктов 3, 4, 5 ст. 24, ст. 28 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». В случае невозможности проведения перерасчета размера платы в вышеуказанном порядке, такой перерасчет осуществляется в соответствии с пунктом 5 ст. 28 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

22. Работа, услуга, периодичность выполнения которой установлена как «по мере необходимости», в случае если в течение отчетного года необходимость в выполнении таких услуг и работ не возникла, признаются выполненными Управляющей организацией надлежащим образом.

23. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми услугами и работами по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ (услуг), по согласованию с Советом дома, может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в полном размере.

24. Требования об уменьшении платы за содержание жилого помещения не подлежат удовлетворению, если Управляющая организация докажет, что нарушение сроков выполнения работы (оказания услуги) произошло вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника.

25. Основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности

перерыва в оказании услуг или выполнении работ, в котором отражен факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ.

26. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Реквизиты сторон:

Управляющая организация
ООО УИЭК «Содружество»

Юридический адрес и фактический адрес: 6600135,
г. Красноярск, ул. Батурина д. 5А - 162

Банковские реквизиты:

БИК 049514745 ИНН/КПП 2465125292/246501001

К/счет 30101810900000000745

в ООО «Хакасский муниципальный банк»

р/с 40702810300010163145

Директор

Яковлев Игорь Александрович

м.п.



Собственники помещений:

согласно Реестру собственников помещений
заключивших договор управления
многоквартирным домом (Приложение № 1 к
Договору)

АКТ

**о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
по адресу: г. Красноярск, ул. Батурина 5 «А»**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

№ пп	Наименование сведений	Показатели
1.	Адрес многоквартирного дома:	ул. Батурина, д. 5 «А»
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	отсутствует
3.	Серия, тип постройки	нет данных
4.	Год постройки	2008
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	отсутствует
6.	Степень фактического износа	отсутствует
7.	Год последнего капитального ремонта	не проводился
8.	Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	не имеется
9.	Количество этажей	10
10.	Наличие подвала	имеется
11.	Наличие цокольного этажа	отсутствует
12.	Наличие мансарды	отсутствует
13.	Наличие мезонина	отсутствует
14.	Количество квартир	198
15.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	не имеется
16.	Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	не имеется
17.	Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	не имеется
18.	Строительный объем	нет данных
19.	Площадь:	
а)	многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	нет данных
б)	жилых помещений (общая площадь квартир)	нет данных
в)	нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	нет данных
г)	помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	нет данных
20.	Количество лестниц (лестничных маршей)	нет данных
21.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	нет данных
22.	Уборочная площадь общих коридоров	нет данных
23.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	нет данных
24.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	нет данных
25.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	-

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние объектов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Железобетонный свайный	соответствует требованиям
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные, отделочный слой панелей	соответствует требованиям
3.	Перегородки	Бетонные сборные, бетонные монолитные	соответствует требованиям
4.	Перекрытия:		
а)	чердачные	Монолитные	соответствует требованиям
б)	подвальные	Монолитные	
в)	междуэтажные	Монолитные	соответствует требованиям
г)	Крыша	Рулонная	соответствует требованиям
д)	Полы	Монолитные	соответствует требованиям
5.	Проемы:		
а)	окна	Стеклопакет	соответствует требованиям
б)	двери	Деревянные	соответствует требованиям
6.	Отделка:		
а)	внутренняя	Простая	соответствует требованиям
б)	наружная	Простая	соответствует требованиям
7.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
а)	ванны напольные	Имеются	соответствует требованиям
б)	электроплиты		
в)	телефонные сети и оборудование	Имеются	соответствует требованиям
г)	лифт	Пассажирский (грузовой)	соответствует требованиям
д)	вентиляция	Вытяжная	соответствует требованиям
8.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
а)	электроснабжение	Центральное	нет данных
б)	холодное водоснабжение	Центральное	нет данных
в)	горячее водоснабжение	Центральное	нет данных
г)	водоотведение	Центральное	нет данных
д)	отопление (от внешних котельных)	Центральное, водяное (паровое)	нет данных
9.	Крыльца	Имеются	соответствует требованиям

Реквизиты сторон:

Управляющая организация
ООО УИЭК «Содружество»

Юридический адрес и фактический адрес: 6600135,
г. Красноярск, ул. Батурина д. 5А - 162

Банковские реквизиты:

БИК 049514745 ИНН/КПП 2465125292/246501001

К/счет 30101810900000000745

в ООО «Хакасский муниципальный банк»

р/с 40702810300010163145

Директор



Яковлев Игорь Александрович
М.П.

Собственники помещений:

согласно Реестру собственников помещений заключивших договор управления многоквартирным домом (Приложение № 1 к Договору)

ПЕРЕЧЕНЬ

дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполняемых Управляющей организацией в случае необходимости по решению Совета дома за дополнительную плату

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м общей площади (руб. в месяц)
1.	Очистка чердаков от мусора, проведение мероприятий по теплоизоляции чердачных технологических отверстий	2 раза в год, при подготовке жилого фонда к сезонной эксплуатации (зима-лето)	15945,60	0,11
2.	Мелкий ремонт и (или) замена почтовых ящиков	1 раз в год и (или) по мере необходимости	13046,40	0,09
3.	Ремонт досок информации, установленных в подъездах и при входе в подъезд	1 раз в год и (или) по мере необходимости	17395,20	0,12
4.	Зачистка стен здания от незаконно размещаемой рекламы и объявлений	по мере необходимости	11596,80	0,08
5.	Снятие показаний поквартирных приборов учета электроснабжения (при наличии к ним свободного доступа)	ежемесячно	30441,60	0,21
6.	Посыпка территории противогололедными материалами (песком или песко-солевой смесью)	при возникновении скользкости 1 раз в день	13046,40	0,09
7.	Механизированная уборка проездов от снега	по мере необходимости	89875,20	0,62
8.	Очистка от снега и (или) мусора приямков и спусков в подвалы	1 раз в неделю	23193,60	0,16
9.	Подметание отмостки многоквартирного дома	1 раз в день	27542,40	0,19
10.	Замена песка в детских песочницах	1 раз в год	4348,80	0,03
11.	Подсыпка песка в детские песочницы	1 раз в месяц	1449,60	0,01
12.	Полив:		4348,80	0,03
12.1.	<i>газоны, деревья, кустарники</i>	1 раз в неделю и (или) по мере необходимости	2899,20	0,02
12.2.	<i>цветники</i>	1 раз в 2 дня и (или) по мере необходимости	1449,60	0,01
13.	Протирка указателей	по мере необходимости	1449,60	0,01

14.	Весенний ремонт газонов:		34790,40	0,24
14.1	рыхление, посев травы, завоз грунта для газонов	1 раз в год и (или) по мере необходимости	34790,40	0,24
15.	Посадка:		100022,40	0,69
15.1.	цветов	1 раз в год	39139,20	0,27
15.2.	деревьев, кустарников, в том числе замена погибших саженцев деревьев и кустарников	по мере необходимости	28992,00	0,20
16.	Омолождение деревьев и кустарников, формирование крон деревьев, кустарников	1 раз в год и (или) по мере необходимости	20294,40	0,14
17.	Побелка стволов деревьев и кустарников	1 раз в год	2899,20	0,02
18.	Мелкий ремонт газонных ограждений	по мере необходимости	27542,40	0,19
19.	Мелкий ремонт детских игровых комплексов, горок, спортивных площадок и форм, качелей	по мере необходимости	36240,00	0,25
20.	Мелкий ремонт скамеек и диванов, урн	по мере необходимости	23193,60	0,16
21.	Покраска детских игровых комплексов, горок, спортивных площадок и форм, качелей, скамеек	по мере необходимости	34790,40	0,24
22.	Покраска газонных ограждений	по мере необходимости	20294,40	0,14
23.	Покраска урн	по мере необходимости	5798,40	0,04
	ИТОГО:		666816,00	4,60

Иные дополнительные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, предложенные и утверждённые Собственниками на общем собрании Собственников помещений, с указанием: конкретных сроков, периодичности выполнения; стоимость на 1 кв.м общей площади в месяц

Реквизиты сторон:

Управляющая организация
ООО УИЭК «Содружество»

Юридический адрес и фактический адрес: 6600135,
г. Красноярск, ул. Батурина д. 5А - 162
Банковские реквизиты:
БИК 049514745 ИНН/КПП 2465125292/246501001
К/счет 30101810900000000745
в ООО «Хакасский муниципальный банк»
р/с 40702810300010163145

Директор

Яковлев Игорь Александрович

М.П.



Собственники помещений:

согласно Реестру собственников помещений заключивших договор управления многоквартирным домом (Приложение № 1 к Договору)

Схема разграничения границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника

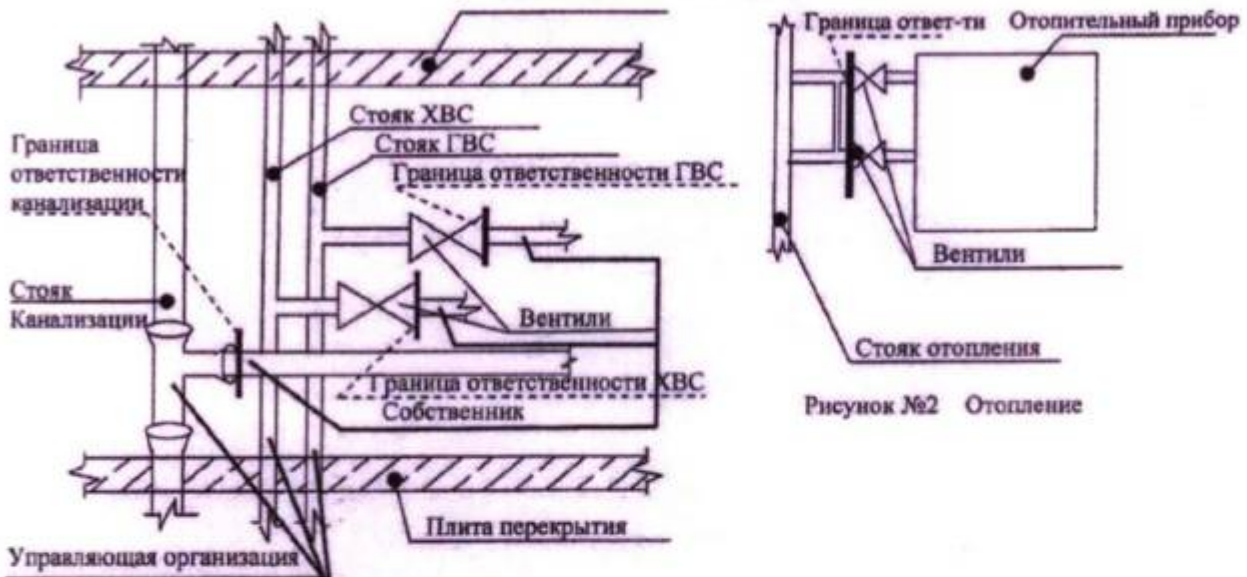


Рисунок № 1. Водоснабжение и канализация.

Рисунок №2 Отопление

Горячее водоснабжение	
Общий стояк горячей воды, по первый вентиль (если вентиль не был заменен собственником самостоятельно, то вентиль входит в состав имущества собственника)	Управляющая организация
Гребенка горячей воды от первого вентиля	Собственник

Холодное водоснабжение	
Общий стояк холодной воды, по первый вентиль (если вентиль не был заменен собственником самостоятельно, то вентиль входит в состав имущества собственника)	Управляющая организация
Гребенка холодной воды от первого вентиля	Собственник

Канализация	
Общий канализационный стояк, по первый тройник	Управляющая организация
Канализация после первого тройника	Собственник
Санфаянс (унитаз, смесители, ванна, мойки, умывальник и т.д.)	Собственник

Система отопления	
Общий стояк отопления, до вентиля перед отопительным прибором	Управляющая организация
Общий стояк отопления и отопительный прибор, в случае если перед отопительным прибором нет отключающих устройств и его демонтаж самостоятельно Собственником не возможен	Управляющая организация

Приборы отопления и отключающие устройства (вентиля) перед отопительным прибором	Собственник
--	-------------

Электроснабжение	
Позэтажный распределительный щит с электроустановочными изделиями, за исключением оборудования отнесенного к Собственнику	Управляющая организация
Вся внутриквартирная электропроводка, электрический счетчик, автоматические выключатели, в поэтажном распределительном щите, электроустановочные изделия: розетки, выключатели и т.д.,	Собственник

Реквизиты сторон:

Управляющая организация
ООО УИЭК «Содружество»

Юридический адрес и фактический адрес: 6600135,
г. Красноярск, ул. Батурина д. 5А - 162

Банковские реквизиты:
БИК 049514745 ИНН/КПП 2465125292/246501001
К/счет 30101810900000000745
в ООО «Хакасский муниципальный банк»
р/с 40702810300010163145

Директор

Яковлев Игорь Александрович

м.п.



(подпись)

Собственники помещений:

согласно Реестру собственников помещений заключивших договор управления многоквартирным домом (Приложение № 1 к Договору)