

Договор управления многоквартирным домом № 08/20

г. Красноярск

«01» мая 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «УправДом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Дроздова Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и 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. Апрельская, 5Б, о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 от 30.04.2020г.

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, являются: плата собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме (далее, так же – потребители) за содержание и ремонт общего имущества, 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 проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными 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 собственников помещений 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, осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Услуги по управлению, указанные в приложении № 3 к Договору, оцениваются в составе работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома. 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.

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

2.4. Краткая характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- адрес: г. Красноярск, ул. Апрельская, 5Б
- наименование объекта недвижимости: многоэтажный жилой дом с инженерным обеспечением
- площадь объекта недвижимости: 10360,5 м², в том числе мест общего пользования 1854,6 м²
- этажность: 18
- количество квартир: 152

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

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

2.7. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указана в приложении № 5 к настоящему Договору.

2.8. 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.

2.9. Коммунальные услуги, которые предоставляет управляющая организация, основные требования к предоставлению таких услуг осуществляются в порядке и объемах, предусмотренных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

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.

3.1.3. Оказывать услуги и работы по управлению и 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. До момента принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении собственниками прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и реализацией данного решения предоставлять коммунальные услуги потребителям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление (теплоснабжение);
- е) электроснабжение.

3.1.5. Информировать потребителей о заключении хозяйственных договоров, договоров ресурсоснабжения и порядке оплаты услуг.

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

3.1.7. Обеспечивать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

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

3.1.9. 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 1 рабочего дня, а по требованию любого потребителя – в течение 3 рабочих дней со дня обращения.

3.1.10. 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.

3.1.11. 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.

3.1.12. 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, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.13. 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.

3.1.14. 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.

3.1.15. 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.

3.1.16. 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.

3.1.17. 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.

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

3.1.19. 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.

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

3.1.21. 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.

3.1.22. 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).

3.1.23. 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.

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

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

3.1.26. 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.

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

3.1.28. 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.

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

3.1.30. 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.

3.1.31. Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией Собственникам средств,

причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу многоквартирного дома, предоставляется в пользу Собственников, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

3.1.32. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств Управляющая организация обеспечивает ежемесячное возобновление средств.

3.1.33. 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, согласно перечня документации:

- технический паспорт дома;
- проектная документация (копия проектной документации) на Дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома.
- 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.

3.1.34. 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. Составлять двухсторонний акт состояния общего имущества в многоквартирном доме при смене управляющей организации. Такой акт подписывается уполномоченным представителем Управляющей организации и уполномоченным представителем вновь избранной управляющей организации, которая будет управлять многоквартирным домом в дальнейшем.

3.1.36. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных Собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.37. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу Собственников, гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения общее имущество Дома подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

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

3.2.3. 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.

3.2.4. 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).

3.2.5. 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.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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.

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

3.2.9. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной потребителем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

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

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

3.2.12. На договорной основе привлекать иные предприятия, организации и физических лиц для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе с использованием конкурсного отбора.

3.2.13. В случае недостаточности средств начисленных и поступивших от потребителей, от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в течение текущего календарного года, 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) денежные средства, поступившие по статье - сбор и вывоз твердых бытовых отходов, в размере не нарушающем и не причиняющем ущерб общему имуществу в многоквартирном доме.

3.2.14. 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 доначисленную 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 доначисленную 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, сведения о регистрации по месту жительства (прописка).

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 или замену 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. Ежемесячно снимать показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета и 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(ий) 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 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. Из числа собственников избирать Совет многоквартирного дома, в том числе председателя Совета многоквартирного дома.

3.3.28. В целях исполнения Управляющей организацией своих обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, предоставить Управляющей организации право на обработку персональных данных Потребителя.

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) несанкционированно 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 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.

3.4.3. Получить от Управляющей организации копию настоящего Договора, с приложениями к нему.

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, предоставлении 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. 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.

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

3.4.8. 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.

3.4.9. 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.

3.4.10. 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.

3.4.11. 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).

3.4.12. 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.

3.4.13. 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, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.4.14. За 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на официальном сайте Управляющей организации 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.

3.4.15. 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, в том числе в случае, предусмотренном пунктом 4.29 настоящего Договора;

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;

г) убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей, в том числе в результате договора, содержащего условия, ущемляющие права потребителя по сравнению с Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг;

д) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2. 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 потребителя. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействия) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

4.3. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых услугах и выполняемых работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению Управляющей организацией в полном объеме независимо от вины Управляющей организации. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации. Право требовать возмещения вреда, причиненного вследствие нарушения качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг, признается за любым потерпевшим независимо от того, состоял он в договорных отношениях с Управляющей организацией или нет.

4.4. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг, подлежит возмещению в течение 10 лет со дня предоставления такой услуги. При этом требования, предъявленные по истечении 3 лет со дня возникновения права на возмещение такого вреда, удовлетворяются за прошлое время не более чем за 3 года, предшествовавшие предъявлению иска.

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, независимо от того, позволял уровень научных и технических знаний выявить их особые свойства или нет.

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, несвоевременно и (или) не полностью 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 работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Доме предусмотрены настоящим Договором, но не выполнены (не надлежаще выполнены) Управляющей организацией, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из собственных средств.

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

5.3. Управляющая организация приступает к выполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором с даты заключения Договора, но не ранее внесения многоквартирного дома в реестр лицензий Красноярского края.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. Договор может быть расторгнут по истечении каждого последующего года со дня его заключения в случае, 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.

5.7. Собственники помещений в Доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, в следующих случаях:

- а) если Управляющая компания не выполняет условий настоящего Договора;
- б) если Управляющая компания не приступила к управлению Домом в срок установленный в п. 5.5 настоящего Договора;
- в) если Управляющая компания при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по любому из видов текущего ремонта общего имущества в Доме в течение 3 месяцев после сроков начала таких ремонтных работ;
- г) если Управляющая компания не представляет Совету дома, по требованию, акты выполненных услуг и работ за 3 и более месяца;
- д) если Управляющая компания прекращает предоставление одной из коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.4 Договора, кроме случая прекращения предоставления Управляющей компанией коммунальной услуги по причине неполного внесения плательщиками платы по Договору;
- е) если в отношении Управляющей компании введена любая из процедур банкротства;
- ж) если задолженность Управляющей компании перед ресурсоснабжающей организацией за поставленный коммунальный ресурс превышает стоимость соответствующего коммунального ресурса за три расчетных месяца, при условии надлежащей оплаты потребителями данного коммунального ресурса Управляющей компании;
- з) если не достигнуто согласие между Советом дома и Управляющей компанией об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Доме на следующий финансовый год, предложенного Управляющей компанией;
- и) если действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Управляющей компании прекращена либо аннулирована;
- к) в случае исключения сведений о Доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации;
- л) если решением общего собрания Собственников деятельность по управлению Домом Управляющей компанией признана «неудовлетворительной».

5.8. Для целей досрочного расторжения Договора Общим собранием Собственников принимается решение о расторжении Договора и дате прекращения Договора. Надлежащим уведомлением Управляющей компании о

расторжении Договора является поступление в Управляющую компанию, в срок не превышающий 5 рабочих дней с даты приема решения о расторжении Договора, от вновь избранной Собственниками управляющей организации, органа управления товарищества или кооператива, лица указанного в решении собрания о выборе непосредственного способа управления Домом, уведомления, содержащего сведения о наименовании организации, выбранной Собственниками для управления Домом, ее адрес, а в случае выбора непосредственного способа управления - сведения лице, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, с приложением копии протокола данного Общего собрания и информации о заключении договора управления с вновь избранной управляющей организацией либо договора с организацией на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме. В случае если дата прекращения Договора Общим собранием не определена, исчисление срока передачи Управляющей компанией документации начинается с даты заключения договора Собственниками с вновь избранной управляющей организацией, указанной в уведомлении о расторжении Договора и составляет не более 30 дней. Срок передачи документации вновь избранной Собственниками управляющей организации либо уполномоченному Общим собранием лицу, увеличивается на количество дней, превышающих пятидневный срок поступления в Управляющую компанию уведомления о расторжении 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, за исключением выбора способа управления многоквартирным домом, возможность которого наступает по истечении каждого последующего года со дня заключения данного Договора.

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 виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия 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. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения данного Договора в случае, если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления многоквартирным домом.

8.3. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме одному из собственников, указанных в решении общего собрания, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме.

8.4. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре, Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью

Приложения:

1. *Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, заключивших Договор;*
2. *Состав общего имущества;*
3. *Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом;*
4. *Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;*
5. *Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту*

общего имущества многоквартирного дома;

6. **Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования.**

Управляющая организация:

ООО УК «УПРАВДОМ»

660115, РФ, Красноярский край, г. Красноярск,

ул. Норильская, 16 «И», офис 243

ОГРН 1152468055585 ИНН 2463097988

КПП 246301001

р/с 40702810831000003253

Красноярское отделение № 8646

ПАО Сбербанк г. Красноярск

к/с 30101810800000000627

БИК 040407627

Собственники помещений

согласно реестра (Приложение 1)

Директор

А.Ю.Дроздов



Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом № 08/20
от « 01 » мая 2020г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование общего имущества, передаваемого в управление	Ед. изм.	Кол-во	Техническое состояние
1.	Места общего пользования (лестничные площадки, лестницы, коридоры)	кв.м.	1303,6	соответствует требованиям
2.	Технические этажи, подвалы и т.д.	кв.м.	548	соответствует требованиям
3.	Машинные помещения	шт.	1	соответствует требованиям
4.	Лифты, лифтовые шахты	шт..	2	соответствует требованиям
5.	Помещения щитовых	шт.	1	соответствует требованиям
6.	Мусоропровод	шт.	2	соответствует требованиям
7.	Мусороприемные камеры (количество, общая площадь)	шт./кв.м.	2/5,8	соответствует требованиям
Стены, фундаменты, крыша, окна, двери:				
8.	Фундамент	шт.	1	соответствует требованиям
9.	Окна помещений	шт.	23	соответствует требованиям
10.	Двери помещений	шт.	64	соответствует требованиям
11.	Полы в подвалах	кв. м	548	соответствует требованиям
12.	Крыша совмещенная железобетонная с покрытием	кв. м	566,3	соответствует требованиям
Благоустройство придомовой территории:				
13.	Общая площадь придомовой территории в т.ч.	кв.м.	4642	соответствует требованиям
14.	с покрытием (тип покрытия – асфальт, бетон, брусчатка и пр.)	кв.м.	3755	соответствует требованиям
15.	без покрытия (газоны, клумбы, песок и пр.)	кв.м.	887	соответствует требованиям
16.	Малые архитектурные формы:	шт.	13	соответствует требованиям
Инженерное оборудование:				
17.	Индивидуальный тепловой пункт	шт.	1	соответствует требованиям
18.	Узел учета тепловой энергии	шт.	1	соответствует требованиям
19.	Повысительная насосная станция	шт.	1	соответствует требованиям
20.	Система дымоудаления	шт.	1	соответствует требованиям
21.	Общедомовые счетчики ХВС, отопления, электроснабжения.	шт.	8	соответствует требованиям
22.	Система ограничения доступа (домофон)	шт.	1	соответствует требованиям
23.	Внутридомовая сеть ГВС	шт.	1	соответствует требованиям
24.	Внутридомовая сеть ХВС	шт.	1	соответствует требованиям
25.	Внутридомовая сеть водоотведения	шт.	1	соответствует требованиям
26.	Внутридомовая сеть отопления	шт.	1	соответствует требованиям
27.	Ливневая канализация	шт.	1	соответствует требованиям
Система электроснабжения:				
28.	Вводно-распределительное устройство (ВРУ)	шт.	1	соответствует требованиям
29.	Этажные щитки	шт.	51	соответствует требованиям
30.	Светильники	шт.	154	соответствует требованиям
31.	Опоры и светильники уличного освещения	шт.	5	соответствует требованиям



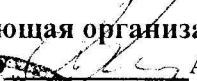
А.Ю.Дроздов

Собственники помещений
согласно реестра

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течении срока действия договора управления
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определяемом Управляющей компанией
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	в порядке, определяемом Управляющей компанией и действующим законодательством
4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги, капитальный ремонт, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг	в порядке, определяемом действующим законодательством
6. Прием граждан (Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно по графику такого приема, определяемому Управляющей компанией
7. Осуществление уведомлений Заказчиков о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном договором управления
8. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в срок до 7 дней после обращения граждан
9. Выдача справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в течении 3-х рабочих дней с момента обращения
10. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении коммунальных услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течении 3-х рабочих дней с момента получения
11. Принятие, рассмотрение запросов о предоставлении информации в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», направленных: - в виде письменного запроса - в электронном виде	в течении 20-дневного срока со дня поступления в течении 2 рабочих дней со дня поступления
12. Принятие, рассмотрение запросов (заявлений) о предоставлении иной информации	в течении 30 дней со дня поступления
13. Производство сверки расчетов, при обращении потребителя, по правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и выдача документов, содержащих правильно начисленные платежи	немедленно при обращении в бухгалтерию Управляющей компании
14. Осуществление осмотров жилых помещений для снятия показаний приборов учета	в согласованный с собственниками срок

15. Подготовка предложений о проведении среднего и текущего ремонтов	при необходимости
16. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах.	в сроки, установленные договором управления
17. Контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями	в порядке, установленном договором управления
18. Осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями	в порядке, установленном хозяйственными договорами и действующим законодательством
19. Взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	в порядке, установленном действующим законодательством

Управляющая организация
 Директор  А.Ю. Дроздов



Собственники помещений
 согласно реестра

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и открытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов	
	коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами	
	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
	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:	
	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
	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
	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 многоквартирных домов:	
	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
	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 панелей, из крупноразмерных блоков	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	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
	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 в МКД

4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
	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
	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
	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
	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
	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 колонн и столбов многоквартирных домов:	
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении повреждений и нарушений-в течение 5 суток
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
	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
	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
	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
	Разработка плана восстановительных-работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении повреждений и нарушений – план в течение 5 рабочих дней, восстановление работоспособности
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
	Проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	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

	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
	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД, при выявлении недостатков - в течение 3 суток
	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	после обильного снегопада, по мере выявления – в течение 3 суток
	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 в МКД, при выявлении недостатков – восстановление работоспособности
	Проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД, при выявлении недостатков – восстановление работоспособности
	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 в МКД, при выявлении недостатков – восстановление работоспособности
	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 в МКД, при выявлении недостатков – восстановление работоспособности
	Незамедлительное устранение протечек	в течение 1 рабочего дня
	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам – восстановление работоспособности
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
	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
	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
	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении повреждений и нарушений - восстановление работоспособности
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
	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
	Контроль состояния и работоспособности подсветки	постоянно
	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	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
	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	постоянно

	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 перегородок в многоквартирных домах:	
	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
	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении нарушений – восстановление работоспособности
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:	
	Проверка состояния внутренней отделки	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	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)
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в МКД:	
	Проверка состояния основания, поверхностного слоя полов	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении нарушений – восстановление работоспособности
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД:	
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в МКД	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	Разработка плана восстановительных работ, а при необходимости, проведение восстановительных работ	при выявлении нарушений
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	
	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	При выявлении засоров - незамедлительное их устранение	в течение 1 суток
	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении нарушений
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	Контроль состояния, выявление и устранение причин	постоянно
	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
	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	при выявлении нарушений

	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	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
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении нарушений
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	
	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
	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	постоянно
	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
	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
	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
17.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
	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)	1 раз в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	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
	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно, по мере выявления неисправности
	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в МКД	постоянно, по мере выявления неисправности
	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	постоянно, по мере выявления неисправности – в течение 3 часов
	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	постоянно, по мере выявления неисправности
	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	по мере необходимости
	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по окончании ремонтно-строительных работ
	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
18.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	

	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
	Удаление воздуха из системы отопления	по мере выявления неисправности
	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
19.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД:	
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	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
	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, тепловых пунктов, водоподкачек, 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
	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	при выявлении неисправностей – в течение 1 суток
20.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД:	
	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	постоянно
	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	в сроки установленные эксплуатационной документацией
	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	в течение 1 суток
	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	в сроки установленные эксплуатационной документацией
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД		
21.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД:	
	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	сухая уборка - ежедневно, влажная - 1 раз в месяц
	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
	Мытье окон	2 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)	1 раз в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
22.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория):	
	<i>в зимний период</i>	
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости, в течение 1 суток

	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	по мере необходимости, в течение 1 суток
	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	ежедневно
	Очистка придомовой территории от наледи и льда	ежедневно
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	ежедневно
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно
	<i>в летний период</i>	
	Подметание и уборка придомовой территории	ежедневно
	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома:	ежедневно
	Уборка и выкашивание газонов:	не менее 2 раз в летнее время
	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в МКД
23.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	ежедневно
	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
24.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	ежедневно
25.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения:	
	На системах водоснабжения, теплоснабжения	в течение 30 минут после получения заявки диспетчером
	На системах канализации	в течение 30 минут после получения заявки диспетчером
	На системах электроснабжения	в течение 2-х часов после получения заявки диспетчером

Управляющая организация

Директор

А.Ю.Дроздов

Собственники помещений
согласно реестра



Приложение № 5
к Договору управления
многоквартирным домом № 08/20
от «01» мая 2020 г.

Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Вид работ и услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома	Стоимость на 1 м ² руб./месяц
1.	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) многоквартирных домов, в т.ч.:	1,54
1.1.	Оплата труда персонала, выполняющего работы для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов (контроль, проверка, выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих и ненесущих конструкций дома, разработка плана восстановительных работ по устранению выявленных нарушений, проведение восстановительных и ремонтных работ; очистка кровли от скопления снега и наледи, мусора, прочее)	1,07
1.2.	Расходные материалы, инструмент, необходимые для выполнения работ для надлежащего содержания и ремонта несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов	0,47
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.:	8,61
2.1.	Оплата труда персонала, выполняющего работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (контроль, проверка исправности, работоспособности, проведение технического обслуживания и ремонтных работ)	2,33
2.2.	Инвентарь, расходные материалы и запасные части, необходимые для выполнения работ необходимых для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	2,29
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов (проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода, восстановление работоспособности мусоропроводов, чистка, промывка, дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования) - работы по договорам подряда, оказания услуг и др.	0,24

2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах (работы по договорам подряда, оказания услуг и др.)	0,37
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения (горячего и холодного), отопления, водоотведения (работы по договорам подряда, оказания услуг и др.)	0,41
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования (работы по договорам подряда, оказания услуг и др.)	0,39
2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме (техническое обслуживание, техническое освидетельствование, техническое обслуживание лифтовой-диспетчерской связи, страхование, прочее) - работы по договорам подряда, оказания услуг и др.	1,98
2.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы ограничения доступа (за исключением квартирных трубок)	0,60
3.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в доме, в т.ч.	2,17
3.1.	Оплата труда персонала, выполняющего работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в доме (сухая и влажная убока тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и кабин, лестничных площадок, маршей и пандусов; влажная протирка подоконников, перил лестниц, дверных коробок, дверных ручек, почтовых ящиков; мытье окон, прочее)	1,48
3.2.	Инвентарь, расходные материалы, чистящие, моющие, дезинфицирующие средства, необходимые для работ по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в доме	0,56
3.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества (работы по договору оказания услуг)	0,13
4.	Работы по содержанию земельного участка на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)	4,54
4.1.	Оплата труда персонала, выполняющего работы по содержанию и благоустройству придомовой территории (В холодный период года - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения, очистка от наледи и льда, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. В теплый период года - подметание и уборка придомовой территории, очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъезда, уборка контейнерных площадок, уборка и выкашивание газонов, прочистка ливневой канализации, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка, прочее)	2,00
4.2.	Инвентарь, расходные материалы, необходимые для выполнения работ по содержанию земельного участка на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома	0,65
4.4.	Озеленение придомовой территории, обслуживание насаждений.	0,60

4.5.	Благоустройство придомовой территории и общедомового имущества (установка ограждений, установка и обслуживание малых форм на детской площадке и придомовой территории, установка информационных стендов в подъездах дома и на придомовой территории, обслуживание проездов, тротуаров и т.д.	1,29
5.	Работы по обеспечению пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособности пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1,50
6.	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы	0,90
7.	Работы и услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч.:	6,38
7.1.	Оплата труда административно-управленческого персонала	4,88
7.2.	Содержание оргтехники, программное обеспечение, обслуживание 1С, комиссия за проведение платежей жителей дома в платежных терминалах, канцтовары, телефонная связь, услуги банка, почтовые расходы, подготовка и обучение кадров, сопровождение программы электронной отчетности, сопровождение сайта, прочее	1,23
7.3.	Организация и проведение праздничных мероприятий для жителей МКД	0,27
	Итого стоимость на 1 кв.м. общей площади помещения за месяц	25,64

Управляющая организация

Директор  Дроздов А.Ю.



Собственники помещений
согласно реестра

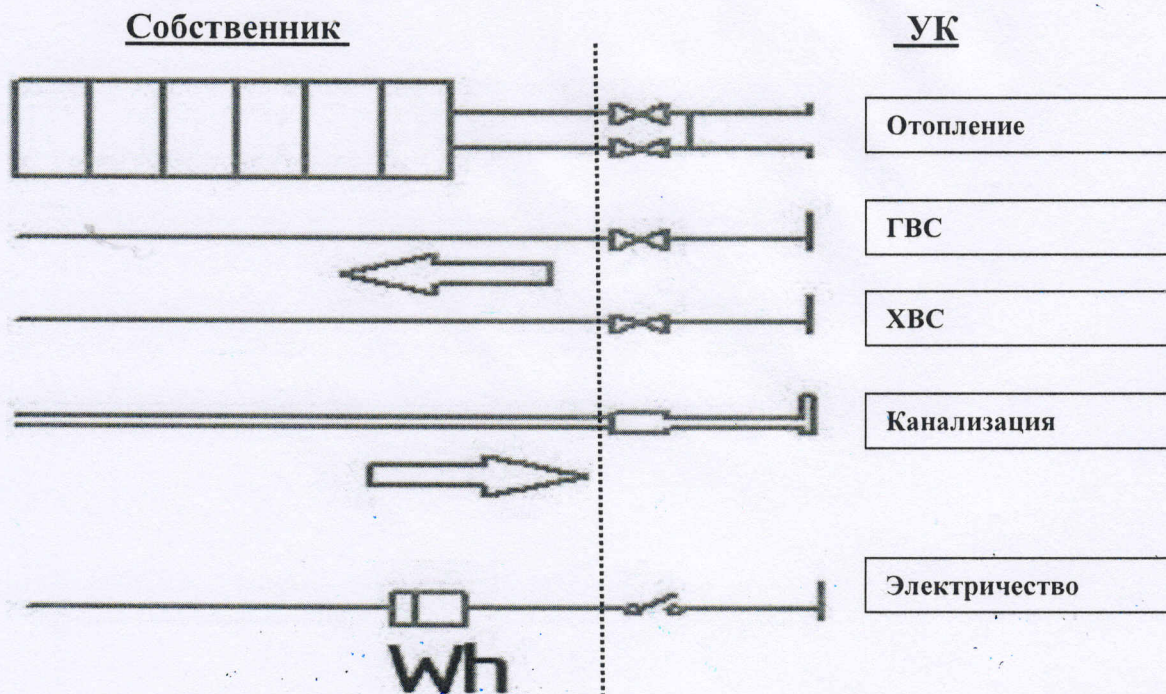
АКТ

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

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между **обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «УправДом»**, именуемым в дальнейшем "**Управляющая организация**", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "**Заказчик**" и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Заказчиком** обозначена вертикальной линией на схеме.
2. **Заказчик** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Заказчика** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Заказчиком** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Заказчиком** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика**.
6. При привлечении **Заказчиком** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Заказчика** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Заказчиков**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Заказчик**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика***.

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



Директор ООО УК «УправДом»
Дроздов А.Ю.



Собственники помещений
согласно реестра