

Договор управления многоквартирным домом

г. Красноярск

«28» 10 2020 года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Ольховая, дом 21 (далее – Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская Управляющая компания «Наследие», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Фоминцева Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21 (далее – Договор):

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Управляющей организации на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленного протоколом от «28» 10 2020 года № 1.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников. Действие настоящего Договора распространяется на всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), Законом о защите прав потребителей, Правилами содержания общедомового имущества, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее – Правила содержания общедомового имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Красноярского края, представительного и исполнительного органов города Красноярска.

1.4. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению Многоквартирным домом на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 25.12.2019 № 000619.

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

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

1.7. Подписанием Договора Собственники выражают согласие на возможность передачи Управляющей организацией персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями ЖК РФ и данных для оказания услуги по регистрационному учету.

1.8. Управляющая организация осуществляет управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора, решениями Общих собраний собственников и совета многоквартирного дома, принятых в пределах установленной компетенции.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего договора является исполнение Управляющей организацией, за плату, услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества Собственников, в целях обеспечения надлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, содержания и ремонта его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (далее - общедомовое имущество), а также в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг в жилом и нежилом помещении Собственникам и пользующимся жилыми помещениями в Многоквартирном доме лицам (членам семей собственников, гражданам - нанимателям, проживающим по договорам социального найма и членам их семей), коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также для осуществления иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2. Управление Многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников, нанимателей, членов семей собственников и нанимателей (далее по тексту - собственники, наниматели и члены их семей) за счет средств, уплачиваемых ими на эти цели.

2.3. Характеристики и техническое состояние общедомового имущества на момент заключения договора указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Состав, общедомового имущества, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 3 к настоящему Договору.

2.5. Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом указан в приложении № 4 к настоящему Договору.

2.6. Перечень услуг и работ, по содержанию общедомового имущества, а также периодичность и стоимость их выполнения, указаны в приложении № 5 к настоящему Договору. Услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.7. Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией, указан в приложении № 6 к настоящему Договору.

2.8. Порядок формирования, изменения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества и приемки выполненных услуг и работ, указан в приложении № 7 к настоящему Договору.

2.9. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги указаны в приложении № 8 к настоящему Договору.

2.10. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, указан в разделе 4 настоящего Договора.

2.11. Собственники, а также Совет многоквартирного дома осуществляют контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

2.12. Текущий ремонт общедомового имущества проводится по решению Совета многоквартирного дома, при наделении его такими полномочиями решением общего собрания Собственников, либо по решению общего собрания Собственников, в целях предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общедомового имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

2.13. Капитальный ремонт общедомового имущества осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.14. Собственники предоставляют Управляющей организации право осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.15. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют Управляющей организации персональные данные, необходимые для ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонними организациями для автоматизированного составления и печати квитанций,

услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством.

2.16. В случае принятия общим собранием Собственников решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, положения настоящего Договора, содержащие положения о данной коммунальной услуге, прекращают свое действие с даты заключения договора по соответствующему коммунальному ресурсу между Собственниками и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой для Собственников и в интересах Собственников, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а также согласно утвержденному настоящим договором перечню работ и услуг по управлению Многоквартирным домом в пределах установленных тарифов.

3.1.2. Оказывать услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества надлежащего качества в объеме, установленном настоящим Договором.

3.1.3. Заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры с подрядными организациями, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам 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) электроснабжение;
- е) отопление (теплоснабжение);
- ж) по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.5. Заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.6. Выполнять решения, согласованные с Управляющей организацией и принятые общим собранием Собственников, относительно обязательств по настоящему Договору.

3.1.7. Выполнять решения, согласованные с Управляющей организацией и принятые общим собранием Собственников о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома, при этом:

- начислять и выставлять к уплате в платежных документах Собственникам взнос на выплату вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием Собственников;

- выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета многоквартирного дома с периодичностью, предусмотренной общим собранием Собственников.

3.1.8. Выполнять решения Совета дома, согласованные с Управляющей организацией и принятые в соответствии с полномочиями Совета дома, утвержденными решением общего собрания Собственников.

3.1.9. Организовывать прием оплаты от потребителей за содержание и ремонт общедомового имущества, коммунальные и иные услуги и работы, в том числе от нанимателей по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, по которым принято соответствующее решение общего собрания Собственников либо Совета дома, наделенного полномочиями решением общего собрания Собственников на принятие таких решений.

3.1.10. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, в сроки установленные действующим законодательством Российской Федерации. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации, направленных на обеспечение тишины и покоя граждан.

3.1.11. Обеспечивать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью, нарушению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общедомового имущества, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

3.1.12. Принимать в установленном законодательством Российской Федерации порядке, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.13. Обеспечивать сохранность годового плана-графика услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества и актов выполненных работ по ним, сведений о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета не менее 3 лет.

3.1.14. Информировать Собственников и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в каждом подъезде Многоквартирного дома и в офисном помещении Управляющей организации, а так же путем размещения такой информации в сети «Интернет» на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.15. Письменно информировать Собственников (потребителей) об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, за коммунальные и другие услуги, не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, путем указания данной информации в платежных документах, информационных досках расположенных на первых этажах подъездов многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации и информационном стенде в офисе Управляющей организации.

3.1.16. В случае нарушения качества предоставления услуг и работ, предусмотренных настоящим Договором, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести перерасчет в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.17. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ в течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общедомового имущества, выявленные в процессе эксплуатации самостоятельно либо Собственниками.

3.1.18. Обеспечивать потребителей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и офисном помещении Управляющей организации, а так же путем размещения такой информации в сети «Интернет» на сайте Управляющей организации.

3.1.19. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов на момент завершения процедуры ввода таких приборов в эксплуатацию.

3.1.20. Для выполнения работ в помещении, принадлежащем Собственнику, согласовывать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за 3 дня до начала проведения работ, посредством телефонной связи.

3.1.21. По требованию Собственника обеспечить проведение сверки платы за управление, содержание и ремонт общедомового имущества, за предоставление коммунальных услуг, обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

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

3.1.23. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общедомовому имуществу, а также помещению(ям) Собственника, причиненного в результате аварийной ситуации.

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

3.1.25. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту в Многоквартирном доме и на придомовой территории.

3.1.26. Вести учет обращений (предложений, заявлений, жалоб, претензий) Собственников, рассматривать и принимать необходимые меры, давать ответы в сроки, установленные законодательством Российской Федерации. На обращения, сроки предоставления информации, по которым не определены законодательством, ответы предоставляются в течение 30 дней.

3.1.27. Обеспечивать доставку Собственнику платежного документа по оплате за жилищно-коммунальные услуги не позднее 5-го числа месяца включительно, следующего за расчетным, путем опускания платежного документа в расположенный в Многоквартирном доме почтовый ящик, а также через «личный кабинет» Собственника.

3.1.28. Выполнять иные решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в рамках компетенции общего собрания определенные жилищным и гражданским законодательством, либо решения совета многоквартирного дома, принятые в пределах полномочий совета многоквартирного дома, определенных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.2.2. Самостоятельно принимать меры в отношении общедомового имущества, в пределах средств, оплачиваемых Собственниками за содержание общедомового имущества, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов.

3.2.3. Самостоятельно принимать решение о перераспределении средств по статьям расходов, установленных в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 5 к настоящему Договору), при условии, что такое перераспределение не привело к ухудшению качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и общедомового имущества и увеличению размера платы по настоящему Договору.

3.2.4. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней), в случаях, установленных законом или настоящим Договором.

3.2.5. Требовать от Собственника предоставления документов на квартиру (помещение),

необходимых для ведения корректных начислений, оказания услуги по регистрационному учету, выдачи выписок из домовой книги, финансово-лицевого счета, и выполнения иных обязательств по настоящему Договору, в частности: правоустанавливающих (договор, акт, иной документ) и право подтверждающих (свидетельство о государственной регистрации права собственности, выписка из ЕГРП, иные документы).

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) потребителем время, 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, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также иных лиц, уступку прав требования к собственникам, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.8. Вводить ограничения потребления и(или) приостановление оказания коммунальных услуг в случае неоплаты Собственником платежей по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.9. Выдавать предписание Собственнику о прекращении ненадлежащего либо неправомерного использования общедомового имущества, а также о прекращении использования электробытовых приборов, мощность которых в отдельности или суммарно превышает 4,6 кВт/час.

3.2.10. Созывать (инициировать) и проводить мероприятия по организации и проведению общих собраний Собственников. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.11. Требовать от инициатора общего собрания Собственников копии решений и протокола общего собрания Собственников в срок не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

3.2.12. Обрабатывать персональные данные Собственников в соответствии требованиями, предусмотренными законодательством РФ.

3.2.13. Определять количество фактически проживающих граждан (при несоответствии с количеством официально зарегистрированных):

а) на основании заявления собственника, но не менее количества официально зарегистрированных лиц (за исключением периодов временного отсутствия);

б) на основании данных, установленных компетентными органами или судом;

в) иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.14. Представлять интересы Собственников по вопросам управления, содержания и ремонта общедомового имущества в государственных органах и органах местного самоуправления, учреждениях, судах с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявления искового заявления, встречного искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменения основания или предмета иска, заключения мирового соглашения, соглашения по фактическим обстоятельствам, подписания заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебного акта, предъявления исполнительного документа к взысканию, получения присужденных денежных средств или иного имущества, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством

3.2.15. На условиях принятых решением общего собрания Собственников, а в случае наделения решением Общего собрания полномочиями Совета многоквартирного дома на принятие соответствующих решений, на условиях решения Совета многоквартирного дома, заключать от

своего имени в интересах Собственников договоры на предоставление общедомового имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно, договоры на пользование: подвальных помещений; помещений относящихся к общедомовому имуществу; крыши и фасада Многоквартирного дома; договоры использования части земельного участка; договоры на установку и эксплуатацию радиотехнического и телекоммуникационного оборудования; договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций и вывесок, предлагать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора, взыскание убытков, взыскание неосновательного обогащения, процентов, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах и органах местного самоуправления, учреждениях, судах с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявления искового заявления, встречного искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменения основания или предмета иска, заключения мирового соглашения, соглашения по фактическим обстоятельствам, подписания заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебного акта, предъявления исполнительного документа к взысканию, получения присужденных денежных средств или иного имущества, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством.

3.2.16. Без согласования с Собственниками, выполнять работы по устранению недостатков по содержанию и ремонту общедомового имущества, выполнение которых не предусмотрено перечнями услуг и работ (приложения № 4, № 5 и № 6 к настоящему Договору), том числе в случаях хищения, умышленной либо непреднамеренной порчи либо уничтожения общедомового имущества, по результатам которых в отношении Управляющей организации выданы предписания надзорных либо административных органов либо в случае самостоятельного выявления таких недостатков Управляющей организацией, когда их неустранение может повлечь либо повлекло аварийную(ые) ситуацию(и), причинение ущерба и вреда общедомовому имуществу и личному имуществу жильцов многоквартирного дома, и выставлять Собственникам дополнительную плату, в соответствии с расчетно-сметной документацией на устранение данных недостатков. Управляющая организация уведомляет Собственников о выставлении дополнительной платы в установленном настоящим Договором порядке.

3.2.17. Без согласования с Собственниками выполнять в Многоквартирном доме работы по благоустройству земельного участка, по дополнительному оборудованию и оснащению общедомового имущества, способствующих благоприятным и безопасным условиям проживания граждан только в случае, если такие работы осуществляются без привлечения денежных средств Собственников, в том числе, но не исключительно:

- высадка деревьев, кустарников и цветов;
- оборудование рокариев, клумб и цветников;
- установка антипарковочных конструкций;
- нанесение дорожной и парковочной разметки;
- установка газонных ограждений;
- приспособление общедомового имущества для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в Многоквартирном доме;
- установка малых архитектурных форм;
- оборудование пешеходных дорожек и тротуаров
- оборудование охранной сигнализацией: входных дверей на технический этаж, в подвал, и электрощитовые; створок пожарных шкафов и т.п.;
- иные работы, способствующие благоприятным и безопасным условиям проживания граждан.

3.2.18. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить изменения в перечни услуг и работ по содержанию общедомового имущества и предоставлению коммунальных услуг, изменять размер платы за жилищно-коммунальные услуги и работы в отсутствие решения Общего собрания. Управляющая организация уведомляет Собственников о

внесении таких изменений в установленном настоящим Договором порядке.

3.2.19. Выполнять решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо Совета многоквартирного дома, принятые в рамках компетенции общего собрания, полномочий Совета многоквартирного дома, соответственно, предварительно согласованных с Управляющей организацией.

3.2.20. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3 Собственник обязан:

3.3.1 Выполнять условия настоящего договора, решения Общего собрания, решения Совета многоквартирного дома.

3.3.2 Ежемесячно вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества в размере, определенном настоящим Договором, коммунальные услуги использованные на занимаемое помещение и общедомовые нужды по установленным тарифам и в определенном объеме.

3.3.3 Оплачивать взносы на капитальный ремонт, в порядке и объеме, установленном действующим законодательством и решением Общего собрания Собственников.

3.3.4 Оплачивать доначисленную сумму денежных средств затраченных Управляющей организацией на оказание услуг и (или) выполнение работ, исполненных по решению Собственников либо Совета многоквартирного дома, на выполнение работ по устранению недостатков по содержанию и ремонту общедомового имущества, выполнение которых не предусмотрено перечнями услуг и работ (приложения № 4, № 5 и № 6 к настоящему Договору), том числе в случаях хищения, умышленной либо непреднамеренной порчи либо уничтожения общедомового имущества, по результатам которых в отношении Управляющей организации выданы предписания надзорных либо административных органов либо в случае самостоятельного выявления таких недостатков Управляющей организацией, когда их неустранение может повлечь либо повлекло аварийную(ые) ситуацию(и), причинение ущерба и вреда общедомовому имуществу и личному имуществу жильцов многоквартирного дома.

3.3.5 Использовать помещения, в соответствии с их назначением и с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.3.6 Соблюдать правила пользования жилым помещением, общедомовым имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общедомового имущества, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ (в части не противоречащей ЖК РФ).

3.3.7 Принимать меры к обеспечению сохранности общедомового имущества от случаев порчи, вандализма и хищений.

3.3.8 Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче и загрязнению общедомового имущества.

3.3.9 Принимать меры в отношении общедомового имущества и помещений в многоквартирном доме, в том числе по предложениям Управляющей организации, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов.

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

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

3.3.12 Производить перепланировку и переоборудование помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.13 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 органом местного самоуправления и Управляющей организацией.

3.3.14 Согласовывать с Управляющей организацией сроки и порядок проведения работ по капитальному и (или) текущему ремонту помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, до начала проведения таких работ.

3.3.15 Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.16 Обеспечить заселение и проживание в помещении Собственника на законных основаниях, то есть предоставить в Управляющую организацию правоустанавливающие и правоподтверждающие документы и договор аренды.

3.3.17 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 Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.18 При обнаружении неисправностей общедомового имущества, 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 по телефонам, указанным в платежном документе и на информационных щитах в подъезде, а при возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.19 Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией при обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, нарушения целостности их пломб.

3.3.20 Самостоятельно организовывать и осуществлять вывоз принадлежащих Собственнику крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.21 Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общедомового имущества в 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) информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении.

3.3.22 Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязан:

а) в целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему Договору, информировать нанимателей о прикреплении к Управляющей организации и перечне оказываемых услуг и выполняемых работ, предусмотренных настоящим Договором;

б) 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 и работ по содержанию, ремонту общедомового имущества и коммунальных услуг;

г) 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).

3.3.23 Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

3.3.24 Собственник нежилого помещения в Многоквартирном доме обязан:

а) представлять Управляющей организации информацию о принятом порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами или без заключения такого договора;

б) ежемесячно сообщать в Управляющую организацию данные об объеме потребленных коммунальных ресурсов в нежилом помещении;

в) предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных срочных работ, требующих доступа в помещение;

г) в течение 5 дней, после заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в целях информирования потребителей о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, данных об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам, в порядке и сроки установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, представить в Управляющую организацию копии таких договоров и данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам;

д) по запросу Управляющей организации предоставить данные об объемах коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, потребленной за расчетный период, в течение трех рабочих дней со дня получения такого запроса;

е) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

3.4 Собственник вправе:

3.4.1. Передавать показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета в Управляющую организацию или уполномоченному ей лицу в сроки и одним из способов, указанных в платежном документе. Показания приборов учета, переданные в иные сроки, применяются к расчету в соответствии с действующим законодательством.

3.4.2. Получать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении условий Договора в форме, утвержденной решением Общего собрания собственников, не позже окончания второго квартала года, следующего за отчетным годом, путем размещения в платежном документе и информационных системах, определенных законодательством Российской Федерации.

3.4.3. Получать в установленных настоящим Договором объемах надлежащие услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

3.4.4. Участвовать в мероприятиях по контролю за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, совместно с Советом многоквартирного дома.

3.4.5. Самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общедомового имущества, за исключением организации мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, с учетом предложений Управляющей организации.

3.4.6. Обращаться в Управляющую организацию, в письменной форме, для получения копии настоящего Договора, со всеми приложениями к нему, за исключением приложения № 1 к Договору (Реестр собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом).

3.4.7. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственником к уплате размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставление коммунальных услуг, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за жилищно-коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

3.4.8. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества оказываемых услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставления коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.9. Получать от Управляющей организации иную информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.10. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в Управляющую организацию для организации проведения общего собрания. В обращении должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня общего собрания, в том числе о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания Управляющей организацией.

3.5.1. Собственник не вправе:

- а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность одновременного подключения которых превышает 4,6 кВт/час;
- 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) 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;
- е) производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов;
- ж) 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;
- з) осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей организацией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;
- и) создавать повышенный шум в помещениях и местах общего пользования;
- к) загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии;
- л) устанавливать на крыше, фасаде, ограждающих конструкциях балконов и лоджий Многоквартирного дома наружные блоки кондиционеров (сплит-систем), элементы антенн, а также иные устройства (оборудование), нарушающие целостность и вид фасада здания, тишину и покой окружающих, установленных санитарно-эпидемиологических и пожарных правил, без договора (соглашения) с Управляющей организацией, заключенного в письменной форме в соответствии с Условиями передачи в пользование общедомового имущества, утвержденными решением общего собрания Собственников, а также с нарушением требований «Правил благоустройства территории города Красноярска», утвержденных Решением Красноярского городского Совета депутатов от 25.06.2013 г. № В-378., «Архитектурно-художественного регламента улиц, общественных пространств города Красноярска», утвержденного постановлением Администрации города Красноярска от 19.04.2018 г. № 268, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации.
- м) размещать и устанавливать перегородки и дверные проемы на лестничных и межэтажных площадках, в помещениях общего пользования, без договора (соглашения) с

Управляющей организацией, заключенного в письменной форме в соответствии с Условиями передачи в пользование общедомового имущества, утвержденными решением общего собрания Собственников;

н) курить в подъезде, в лифте, на лестничных и межэтажных площадках и других местах общего пользования в многоквартирном доме.

4. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

4.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению Многоквартирным домом осуществляется Собственниками и обеспечивается:

- предоставлением Управляющей организацией ежегодного отчета Собственникам об исполнении обязательств по управлению Многоквартирным домом в течение второго квартала календарного года, следующего за отчетным;

- раскрытием информации Управляющей организацией о деятельности по управлению Многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством;

- приемом и рассмотрением заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме;

- обеспечением участия Совета многоквартирного дома и Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

4.2. Собственники вправе потребовать ознакомления с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общедомового имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. Несвоевременное внесение потребителями платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества и коммунальные услуги влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

5.3. Собственник, не обеспечивший допуск в принадлежащее ему помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

5.4. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственникам (нанимателям, членам их семей), имуществу Управляющей организации, вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, внутридомовых инженерных систем, нарушения правил пожарной безопасности, правил пользования лифтами,

регламента выполнения ремонтных работ в Многоквартирном доме, других правил установленных законодательством и Управляющей организацией, а так же за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире (помещении) Собственника.

5.5. В случае вынесения штрафных санкций в отношении Управляющей организации судебными, надзорными и административными органами, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества предусмотрены настоящим Договором, но не выполнены (не надлежаще выполнены) Управляющей организацией, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из собственных средств.

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

5.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества, а также предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (нанимателя, членов их семей). К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

6. Порядок заключения, изменения и расторжения Договора

6.1. Собственники помещений в Доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

6.2. Собственники помещений в Доме заключают на условиях, утвержденных решением Общего собрания собственников, Договор с Управляющей организацией путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, заключивших договор управления Многоквартирным домом (приложения № 1 к настоящему Договору).

6.3. Договор составляется в одном экземпляре и хранится в Управляющей организации по месту ее нахождения.

6.4. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.5. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на Общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на Общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией, а со стороны Собственников председателем Совета многоквартирного дома, либо лицом уполномоченным Советом многоквартирного дома, либо лицом уполномоченным Общим собранием собственников. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

6.6. Расторжение настоящего Договора возможно по соглашению сторон или в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. В решении Собственников о расторжении настоящего Договора должна быть указана дата его расторжения Договора, но не менее чем через два месяца от даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное Общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о досрочном расторжении Договора.

6.8. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, когда неполное внесение Собственниками и нанимателями платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять

обязанности по оплате услуг и работ, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами перед региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Неполным внесением Собственниками и нанимателями платы по настоящему Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за два месяца.

6.9. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников не позднее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых Собственникам. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила Собственников о расторжении Договора, но не ранее даты исключения сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

6.10. При прекращении (расторжении) Договора Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью оказанных услуг и выполненных работ до даты расторжения Договора, перечисляется Управляющей организацией на утвержденный решением Общего собрания счет, а в случае отсутствия такого решения - возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

6.11. При исключении сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, Управляющая организация обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению Многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

- возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению Многоквартирным домом у управляющей организации, выбранной Общим собранием собственников или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;
- возникновения обязательств по договору управления Многоквартирным домом, заключенному Управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, выбранного Собственниками для управления Многоквартирным домом решением Общего собрания.

7. Особые условия

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

7.2. Переговоры по спорным вопросам проводятся при участии представителя Управляющей организации или уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия. Результаты таких переговоров, с указанием принятого по итогам их проведения решения, оформляются письменно.

7.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в суде согласно подсудности и подсудности по месту нахождения имущества (помещения в

Многоквартирном доме).

7.4. Каждая из Сторон, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, 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; 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; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны необходимых денежных средств; банкротство Стороны.

7.5. 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.

7.6. 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 силу с даты включения сведений о Многоквартирном доме в реестр лицензий Красноярского края.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

8.3. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения Договора обязана передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общедомового имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного Дома и управления им вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8.4. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре и хранится в офисном помещении Управляющей организации. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Приложения

9.1. Приложение № 1 «Реестр Собственников, заключивших договор управления Многоквартирным домом»;

9.2. Приложение № 2 «Акт о состоянии общего имущества Собственников в Многоквартирном доме»;

9.3. Приложение № 3 «Состав общего имущества Многоквартирного дома»;

9.4. Приложение № 4 «Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом»;

9.5. Приложение № 5 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме»;

9.6. Приложение № 6 «Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией»;

9.7. Приложение № 7 «Порядок формирования, изменения перечня услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и приемки выполненных услуг и работ»;

9.8. Приложение № 8 «Порядок определения цены договора управления, размера платы за содержание и ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядка внесения такой платы»;

9.9. Приложение № 9 «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником».

9.10. Приложение № 10 «Форма ежегодного отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом».

Реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «СибУК «Наследие»

Юридический адрес: 660135, Красноярский край,

г. Красноярск, ул. Молокова, 68, пом. 302

Почтовый адрес: 660132, г. Красноярск,

ул. Ольховая, 12, помещение 647

тел. 8 (391) 200 50 09;

e-mail: sibyknasledie@mail.ru

ИНН 2465326827 КПП 246501001

ОГРН 1192468031161

Р/С 407028109095300009371247

Банк «Левобережный» (ПАО) в Сибирском ГУ Банка
России

К/С № 30101810100000000850

БИК 045004850

ИНН/КПП 5404154492/540501001 Директор

Собственники:

согласно Реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом (приложение № 1 к настоящему Договору)

/В.Ю. Фоминцев/

М.П.



Утвержден решением общего собрания собственников помещений в МКД по адресу:
г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21, проведенного в период с 15.10.2020 по 19.10.2020 г.

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
по ул. Ольховая, д. 21
от 25.10.2020 года

АКТ
о состоянии общего имущества собственников в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние объектов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	железобетонные сваи	соответствует требованиям
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	керамзитобетонные панели	соответствует требованиям
3.	Перегородки	керамзитобетонные панели	соответствует требованиям
4.	Перекрытия:		
	чердачные	сборные плоские железобетонные плиты	соответствует требованиям
	подвальные	сборные плоские железобетонные плиты	соответствует требованиям
	междуэтажные	сборные плоские железобетонные плиты	соответствует требованиям
5.	Крыша	рулонная с утеплителем	соответствует требованиям
6.	Полы	сборные плоские железобетонные плиты	соответствует требованиям
7.	Проемы:		соответствует требованиям
8.	Крыльца	железобетонные	соответствует требованиям
	окна	оконные и балконные блоки из ПВХ	соответствует требованиям
	двери	входные двери квартир - металлические	соответствует требованиям
9.	Отделка:		
	внутренняя	простая (штукатурка, окраска)	соответствует требованиям
	наружная		соответствует требованиям
10.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	лифты	встроенный грузовой, встроенный пассажирский	соответствует требованиям
	система вентиляции	имеется, естественная	соответствует требованиям

Утвержден решением общего собрания собственников помещений в МКД по адресу:
г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21, проведенного в период с 15.10.2020 по 19.10.2020 г.

		приточно-вытяжная	
	система мусороудаления (мусоропровод)	имеется	соответствует требованиям
	системы связи: телефонизация, радиовещание, телевидение, системы охраны входов, заземление	имеется	соответствует требованиям
	противопожарная система и система дымоудаления	имеется	соответствует требованиям
11.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	электроснабжение	центральное	соответствует требованиям
	холодное водоснабжение	от центральной сети	соответствует требованиям
	горячее водоснабжение	центральное	соответствует требованиям
	водоотведение	центральное	соответствует требованиям
	теплоснабжение (отопление)	центральное водяное	соответствует требованиям

Реквизиты сторон:

ООО «СибУК «Наследие»

Директор  /В.Ю. Фоминцев/

М.П.



Собственники:

согласно реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом (приложение № 1 к настоящему Договору)

Утвержден решением общего собрания собственников помещений в МКД по адресу:
г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21, проведенного в период с 15.10.2020 по 19.10.2020 г.

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
по ул. Ольховая, д. 21
от 18.10.2020 года

СОСТАВ
общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование общего имущества, передаваемого в управление	Ед. изм.	Кол-во	Техническое состояние
1.	Фасад	кв.м.		удовлетворительное
2.	Места общего пользования (лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердак, подвал), в т.ч.:	кв.м.		удовлетворительное
2.1.	Чердак / технические подвалы	кв.м.		удовлетворительное
2.2.	Лестничные площадки, лестницы, коридоры и др.	кв.м.		удовлетворительное
2.3.	Мусороприемные камеры (количество / общая площадь)	к-т / кв.м.	5/	удовлетворительное
3.	Кровля	кв.м.		удовлетворительное
4.	Фундамент, крыльца, окна, двери:			
4.1.	Фундамент	п.м.		удовлетворительное
4.2.	Окна помещений общего пользования	шт.		удовлетворительное
4.3.	Входные металлические двери, оборудованные домофоном / магнитным замком	шт.		удовлетворительное
4.4.	Двери помещений общего пользования	шт.		удовлетворительное
4.5.	Крыльца входов в подъезды/пандусы	шт.		удовлетворительное
5.	Благоустройство придомовой территории:			
5.1.	Общая площадь участка	кв.м.	14800,00	удовлетворительное
5.2.	Общая площадь застройки	кв.м.	2409,20	удовлетворительное
5.3.	Общая площадь придомовой территории, в т.ч.	кв.м.	12390,80	удовлетворительное
5.4.	с покрытием (тип покрытия – асфальт, бетон, брусчатка и пр.)	кв.м.	5948,50	удовлетворительное
5.5.	без покрытия (песок и пр.)	кв.м.	1483,00	удовлетворительное
5.6.	озеленение(газоны, клумбы и пр.)		4959,30	
6.	Малые архитектурные формы:			
6.1.	Скамейка со спинкой	шт.	8	удовлетворительное
6.2.	Урна	шт.	8	удовлетворительное
6.3.	Спортивный комплекс	шт.	1	удовлетворительное
6.4.	Брусья гимнастические	шт.	1	удовлетворительное
6.5.	Лабиринт	шт.	1	удовлетворительное

Утвержден решением общего собрания собственников помещений в МКД по адресу:
г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21, проведенного в период с 15.10.2020 по 19.10.2020 г.

№ п/п	Наименование общего имущества, передаваемого в управление	Ед. изм.	Кол-во	Техническое состояние
6.6.	Карусель	шт.	1	удовлетворительное
6.7.	Качеля - балансир	шт.	1	удовлетворительное
6.8.	Песочница	шт.	2	удовлетворительное
6.9.	Навес «Ромашка»	шт.	2	удовлетворительное
6.10.	Стойка для сушки белья	шт.	5	удовлетворительное
6.11.	Газонное ограждение	пм	60	удовлетворительное
7.	Элементы озеленения:			
7.1.	Береза бородавчатая	шт.	7	удовлетворительное
7.2.	Рябина сибирская	шт.	8	удовлетворительное
7.3.	Сирень венгерская	шт.	1	удовлетворительное
7.4.	Жимолость татарская (жив. изгородь)	шт.	61	удовлетворительное
8.	Инженерное оборудование:			
8.1.	Индивидуальный тепловой пункт	шт.		удовлетворительное
8.2.	Узел учета тепловой энергии	шт.		удовлетворительное
8.3.	Повысительная насосная станция	шт.		удовлетворительное
8.4.	Система дымоудаления	шт.		удовлетворительное
8.5.	Общедомовые счетчики ХВС, ГВС, электроснабжения общего имущества	шт.	ХВС - ГВС - ЭС -	удовлетворительное
9.	Внутренние инженерные сети:			
9.1.	Водоснабжение и канализация	Комплектация согласно рабочей документации «Внутренние системы водоснабжения и канализации»		удовлетворительное
9.2.	Отопление и вентиляция	Комплектация согласно рабочей документации «Отопление и вентиляция»		удовлетворительное
9.3.	Электрооборудование	Комплектация согласно рабочей документации «Электрооборудование»		удовлетворительное
10.	Наружные инженерные сети:			
10.1.	Водопроводные трубы	п.м.	-	удовлетворительное
10.2.	Теплоснабжение	п.м.	-	удовлетворительное
10.3.	Канализационные трубы	п.м.	-	удовлетворительное
10.4.	Электроснабжение	п.м.	-	удовлетворительное
11.	Системы связи - телефонизация, радиовещание, телевидение, системы охраны входов, заземление	Комплектация согласно рабочей документации «Сети связи»		удовлетворительное
12.	Система охранно-пожарной сигнализации типа «Орион»	Комплектация согласно рабочей документации «Охранно-пожарная сигнализация»		удовлетворительное

Утвержден решением общего собрания собственников помещений в МКД по адресу:
г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21, проведенного в период с 15.10.2020 по 19.10.2020 г.

№ п/п	Наименование общего имущества, передаваемого в управление	Ед. изм.	Кол-во	Техническое состояние
13.	Секционные почтовые ящики, в том числе:	шт.		удовлетворительное
13.1.		шт.		удовлетворительное

Реквизиты сторон:

ООО «СибУК «Наследие»:

Директор  /В.Ю. Фоминцев/

М.П.



Собственники:

согласно Реестра собственников помещений,
заключивших договор управления
многоквартирным домом (приложение № 1
к настоящему договору)

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
по ул. Ольховая, д. 21
от 28 . 10 .2020 года

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ по управлению Многоквартирным домом

№ пп	Наименование услуг и работ	Периодичность, условия и сроки выполнения
1.	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), а также их актуализация и восстановление (при необходимости)	постоянно
2.	Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации	постоянно
3.	Сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме	постоянно
4.	Сбор, обновление и хранение информации о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	постоянно
5.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:	не позже 2 месяцев до даты проведения годового общего собрания
5.1.	разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ)	

Утвержден решением общего собрания собственников помещений в МКД по адресу:
г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21, проведенного в период с 15.10.2020 по 19.10.2020 г

№ пп	Наименование услуг и работ	Периодичность, условия и сроки выполнения
5.2.	расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ)	
5.3.	подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома	не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт
5.4.	подготовка предложений по вопросам осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности	в соответствии с перечнем мероприятий, не позже 2 месяцев до даты проведения годового общего собрания
5.5.	подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора	в течение 2 недель с даты обращения
5.6.	обеспечение ознакомления Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов	не позже 2 месяцев до проведения годового общего собрания, путем вручения проектов документов Совету многоквартирного дома
6.	Организация рассмотрения Общим собранием вопросов, связанных с управлением Многоквартирным домом, в том числе:	по решению Совета многоквартирного дома, либо Собственников обладающих не менее чем 10% голосов от общего количества голосов Собственников в Многоквартирном доме, при условии принятия решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения Управляющей организацией Общего собрания, в сроки, установленные ЖК РФ
6.1.	уведомление Собственников о проведении Общего собрания	
6.2.	обеспечение ознакомления Собственников с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на Общем собрании	
6.3.	подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников Общего собрания	
6.4.	подготовка помещений для проведения Общего собрания, регистрация участников Общего собрания	
6.5.	документальное оформление решений, принятых Общим собранием	
6.6.	доведение до сведения Собственников решений, принятых на Общем собрании	

Утвержден решением общего собрания собственников помещений в МКД по адресу:
г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21, проведенного в период с 15.10.2020 по 19.10.2020 г

№ пп	Наименование услуг и работ	Периодичность, условия и сроки выполнения
6.7.	выполнение функций администратора Общего собрания при проведении Общего собрания в форме заочного голосования с использованием системы или иных информационных систем	при условии принятия решения Общим собранием о наделении полномочиями Управляющей организации от имени Собственников на использование системы или иных информационных систем и порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения Общего собрания
7.	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением Общего собрания, в том числе:	
7.1.	определение способа оказания услуг и выполнения работ	не позже 2 месяцев до проведения годового общего собрания
7.2.	подготовка заданий для исполнителей услуг и работ	
7.3.	выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества на условиях, наиболее выгодных для Собственников	в сроки, обеспечивающие своевременное исполнение услуг и работ
7.4.	заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	в сроки, обеспечивающие своевременное исполнение услуг и работ
7.5.	заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг	в сроки, обеспечивающие своевременное исполнение услуг
7.6.	заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме	в установленные законодательством сроки
7.7.	заключение договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации)	

№ пп	Наименование услуг и работ	Периодичность, условия и сроки выполнения
7.8.	заключение договоров с платежными агентами на прием от Собственников платы по договору управления и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций	
7.9.	заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления, обеспечение безопасности и комфортности проживания в Многоквартирном доме, имеющих длящийся характер, со сроком не менее 11 (одиннадцать) месяцев	на условиях, согласованных с советом Многоквартирного дома, при наделении совета Многоквартирного дома соответствующими полномочиями решением Общего собрания, либо согласованных и утвержденных решением Общего собрания, с определением вознаграждения Управляющей организации в размере не более 10% от цены договора
7.10.	осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества	постоянно
7.11.	ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	постоянно
8.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом	постоянно
9.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:	постоянно
9.1.	начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, а в декабре – до 25 декабря текущего года
9.2.	оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме	до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, а в декабре – до 25 декабря текущего года

№ пп	Наименование услуг и работ	Периодичность, условия и сроки выполнения
9.3.	осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме	в соответствии с условиями договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами
9.4.	ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	постоянно
10.	Обеспечение Собственниками контроля за исполнением решений Общего собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению Многоквартирным домом, в том числе:	в соответствии с разделом 4 Договора
10.1.	предоставление Собственникам отчетов об исполнении обязательств по управлению Многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением Общего собрания и договором управления Многоквартирным домом	не позднее второго квартала года, следующего за отчетным годом
10.2.	раскрытие информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом	в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, и иными нормативно-правовыми актами РФ
10.3.	прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме	в сроки и в порядке установленные законодательством
10.4.	обеспечение участия представителей Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке	постоянно
10.5.	выдача копии договора управления Многоквартирным домом на бумажном носителе (за исключением реестра собственников, заключивших договор управления многоквартирным домом)	в течение 10 рабочих дней с даты поступления письменного обращения
11.	Организация регистрационного учета граждан (за исключением срочного оформления документов, выезд специалиста на дом)	в часы приема граждан, установленные распорядком

Утвержден решением общего собрания собственников помещений в МКД по адресу:
г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21, проведенного в период с 15.10.2020 по 19.10.2020 г

№ пп	Наименование услуг и работ	Периодичность, условия и сроки выполнения
12.	Выдача Собственникам и пользователям выписок из финансово-лицевого счета, из домовой книги, а также принимать от указанных лиц заявления и иные документы	в часы приема граждан, установленные распоряжением
13.	Предоставление Собственникам и пользователям возможности ознакомления с технической документацией и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом	по заявлению, при предоплате по прейскуранту цен, в сроки согласованные с Управляющей организацией, но не позднее 10 дней с даты подачи заявления
14.	Выдача копий технической документацией и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом	по заявлению, при предоплате по прейскуранту цен, в сроки согласованные с Управляющей организацией, но не позднее 10 дней с даты подачи заявления
15.	Предоставление реестра собственников помещений в Многоквартирном доме собственнику(ам), по инициативе которого(ых) созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме	по обращению в письменной форме, в том числе обращению с использованием системы, при предоплате по прейскуранту цен, в течение 5 дней с момента получения обращения

Реквизиты сторон:

ООО «СибУК «Наследие»

Директор  /В.Ю. Фоминцев/

М.П.



Собственники:

согласно Реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом (приложение № 1 к настоящему договору)

Утвержден решением общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21, проведенного в период с 15.10.2020 г. по 19.10.2020 г.

Приложение № 5

к договору управления многоквартирным домом от 08.10.2020 г., по адресу: г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Общая площадь жилых и нежилых помещений:		21 761,90 кв.м.	
№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв.м занимаемой площади (руб. в месяц)
1. Работы, выполняемые в отношении фундамента:			
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	13 057,14р.
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: <i>признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов</i>	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
	<i>коррозии арматуры, расслаивания, трещин, вытравливания, отслоения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами</i>	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
1.3.	Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)	
1.4.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
1.5.	Составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)	70 508,56р.
1.6.	Устранение выявленных нарушений	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)	
2. Работы, выполняемые в подвале:			
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	7 834,28р.
2.2.	Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвальных помещений	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)	
2.3.	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	1 раз в квартал, в соответствии с графиком	
2.4.	Контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них	при проведении плановых и внеплановых осмотров	
2.5.	Устранение выявленных неисправностей дверей подвалов, запорных устройств на них (при необходимости)	в течение 1 суток с даты выявления неисправности	
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:			
3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	7 834,28р.
3.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	

3.3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
3.4.	Составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)		
3.5.	Устранение выявленных повреждений (нарушений)	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:		7 834,28р.	0,03
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
4.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
4.4.	Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
4.5.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
4.6.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)		
4.7.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:		7 834,28р.	0,03
5.1.	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 общего имущества		
5.2.	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 общего имущества		
5.3.	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 общего имущества		
5.4.	Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
5.5.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)		
5.6.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:		49 617,13р.	0,19
6.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
6.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		

6.3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
6.4.	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
6.5.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
6.6.	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
6.7.	Проверка кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
6.8.	Проверка кровли на наличие скопления снега и наледи	после обильного снегопада	
6.9.	Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
6.10.	Проверка состояния насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термомластичных мембран балластного способа соединения кровель	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
6.11.	Проверка пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термомластичных материалов	не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
6.12.	Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
6.13.	Незамедлительное устранение протечек	в течение 1 рабочего дня	
6.14.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)	
6.15.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)	
6.16.	Проведение восстановительных работ, требующих незамедлительного исполнения	в течение 3 суток с даты выявления повреждений (нарушений)	0,24
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:		62 674,27р.
7.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
7.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
7.3.	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
7.4.	Проверка состояния штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
7.5.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления (нарушений)	
7.6.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)	
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:		41 782,85р.
8.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	0,16

8.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и пр.)	при проведении плановых и внеплановых осмотров	
8.3.	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 общего имущества	
8.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
8.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	при проведении плановых и внеплановых осмотров	
8.6.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)	
8.7.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)	
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:		23 502,85р.
9.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
9.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
9.3.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)	
9.4.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)	
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки:		65 285,70р.
10.1.	Проверка состояния внутренней отделки	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
10.2.	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений и нарушений (с немедленным принятием мер безопасности)	
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:		70 508,56р.
11.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
11.2.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)	
11.3.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)	
11.4.	Проведение восстановительных работ, требующих незамедлительного исполнения: в отопительный период в летнее время дверные заполнения (входные двери в подъездах)	при выявлении нарушений в течение 1 суток в течение 3 суток в течение 1 суток	
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода:		159 297,11р.
12.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
12.2.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 3 рабочих дней с даты выявления повреждений (нарушений)	

12.3.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
12.4.	Чистка, промывка и дезинфекция стволов мусоропровода	По мере необходимости, но не менее 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
12.5.	Промывка наружной поверхности грузочных клапанов и ковшей мусоропровода	по мере необходимости, но не менее 1 раза в неделю, в соответствии с графиком		
12.5.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц, в соответствии с графиком		
12.6.	Проверка работы вытяжной вентиляции из мусоропроводов	1 раз в месяц, в соответствии с графиком		
12.7.	Устранение засоров мусоропровода	в течение 1 суток с момента обнаружения	18 280,00р.	0,07
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции:			
13.1.	Контроль состояния и выявление причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	при проведении плановых и внеплановых осмотров		
13.2.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
13.3.	Выявление неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, засоров в каналах, неисправностей шибров и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, дефективных вытяжных решеток и их креплений	при проведении плановых и внеплановых осмотров		
13.4.	Контроль состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
13.5.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней с даты выявления (нарушений)		
13.6.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:		219 359,95р.	0,84
14.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
14.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	постоянно, при проведении плановых и внеплановых осмотров		
14.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
14.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
14.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения	1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
14.6.	Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	в течение 5 рабочих дней при выявлении повреждений (нарушений)		
14.7.	Проведение восстановительных работ	в соответствии с планом устранения повреждений (нарушений)		
15.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:		107 068,55р.	0,41
15.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	не реже 1 раза в месяц, в соответствии с графиком		

15.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	постоянно, по мере выявления неисправности – в течение 1 суток	
15.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно, по мере выявления неисправности – в течение 1 суток	
15.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу	по мере выявления неисправности – в течение 1 суток	
15.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	постоянно, по мере выявления неисправности – в течение 3 часов	
15.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	постоянно, по мере выявления неисправности – в течение 1 суток	
15.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	по мере необходимости	
15.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	незамедлительно, по окончании ремонтно-строительных работ	
15.9.	Ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета в эксплуатацию	в течение 15 рабочих дней со дня получения заявки	
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):	274 199,94р.	1,05
16.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
16.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
16.3.	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости, в течение 1 рабочего дня с момента поступления заявки либо выявления	
16.4.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:	394 325,63р.	1,51
17.1.	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 3 года	
17.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 года, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
17.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	в сроки установленные эксплуатационной документацией, при выявлении неисправностей – в течение 1 суток со дня получения заявки либо выявления	
17.4.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)	по мере необходимости, в течение 7 суток со дня получения заявки либо выявления	
18.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта (лифтов):	1 791 439,61р.	6,86

18.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	постоянно		
18.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	в сроки установленные эксплуатационной документацией		
18.3.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	в сроки установленные эксплуатационной документацией		
18.4.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	в течение 1 суток при поступлении заявки, либо при выявлении неисправности		
19.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:		462 222,76р.	1,77
19.1.	Сухая и влажная уборка полов тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	сухая уборка - ежедневно; влажная уборка: первый этаж, лестничный марш до 2-го этажа, лифтовая кабина - ежедневно; полностью подъезда - 2 раза в месяц, в соответствии с графиком		
19.2.	Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов	по мере необходимости, но не менее 1 раза в неделю, в соответствии с графиком		
19.3.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	по мере необходимости, но не менее 2 раз в месяц, в соответствии с графиком		
19.4.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год, в соответствии с годовым планом по содержанию общего имущества		
19.5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботоочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год, в соответствии с годовым планом по содержанию общего имущества		
19.6.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год, в соответствии с годовым планом по содержанию общего имущества		
19.7.	Мытье неоткрывающихся окон (с наружной стороны)	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
19.8.	Мытье открывающихся окон и неоткрывающихся окон (с внутренней стороны)	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
19.9.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов)	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц, в соответствии с графиком		
19.10.	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества		
20.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации:		752 091,26р.	2,88
	в зимний период (с 20 октября по 15 апреля)			
20.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	в течение 1 рабочего дня		
20.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка внутридворовых проездов от снега толщиной слоя свыше 5 см	в течение 1 рабочего дня		
20.3.	Очистка внутридворовых проездов от льда, при наличии колеиности свыше 5 см	по мере необходимости, в течение 7 суток с даты выявления		

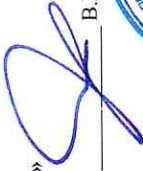
20.4.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	в течение 1 рабочего дня	
20.5.	Очистка (посыпка песком) пешеходных дорожек при образовании на них наледи и льда	в течение 1 рабочего дня	
20.6.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	по мере необходимости	
20.7.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	в течение 1 рабочего дня	
20.8.	Вывоз снега и снежно-ледяных образований	по мере необходимости	
	в летний период (с 15 апреля по 20 октября)		
20.9.	Подметание и уборка придомовой территории	в течение 1 рабочего дня	
20.10.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	в течение 1 рабочего дня	
20.11.	Уборка и выкашивание газонов	по мере необходимости, но не менее 2 раз в летнее время, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
20.12.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц, с графиком	
20.13.	Снос аварийных и сухостойных деревьев и кустарников	по мере необходимости	
20.14.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и их промывка	по мере необходимости	
21.	Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов:		172 354,25р.
21.1.	Организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов:		
21.1.1.	Удаление мусора из мусороприемных камер		
21.1.2.	Обеззараживание помещения мусоросборной камеры и ее оборудования, включая контейнеры	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц, в соответствии с графиком	
21.1.3.	Ремонт, покраска контейнеров для сбора мусора	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год, в соответствии с графиком	
21.1.4.	Дезинсекция и дератизация помещения мусоросборной камеры	по мере необходимости	
21.2.	Организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов	постоянно	
22.	Проведение работ по дератизации, дезинсекции и дезинфекции:		117 514,26р.
22.1.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год	
23.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:		676 359,85р.
23.1.	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	1 раз в месяц, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
23.2.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием системы дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз в квартал, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
23.3.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	1 раз в месяц, в соответствии с годовым планом содержания общего имущества	
23.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	постоянно, при выявлении неисправностей – в течение 1 суток	
24.	Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания, в том числе обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения:		177 577,10р.
	локализация аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения	не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки	
	ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения	в течение двух часов с момента регистрации заявки	

	подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения	в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг	
25.	устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения	в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения	
25.1.	Работы по обслуживанию домофонов:		177 577,10р.
25.2.	Проведение осмотров и технического обслуживания домофонной системы	в сроки установленные эксплуатационной документацией	
25.2.	Устранение неисправностей домофонной системы	в течение 3 рабочих дней с момента выявления либо поступления заявки	
26.	Содержание информационных систем для обеспечения сбора, обработки и хранения данных о платежах за содержание общего имущества и коммунальные услуги, начисление платы за жилищные и коммунальные услуги потребителям, подготовка платежных документов на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества и коммунальных услуг	в сроки, установленные договором управления	752 091,26р.
	Итого за содержание общего имущества:		6 672 198,54р.

Реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «СибУК «Наследие»



Директор В.Ю. Фоминцев

М.П.



Собственники:

согласно Реестра собственников помещений в многоквартирном доме, заключивших договор управления
(Приложение № 1 к настоящему договору)

Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом
по ул. Ольховая, д. 21
от 28 . 10 .2020 года

Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией

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

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

Наименование коммунальной услуги	Основные требования и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги
	<p>в до 00.00 часов) - не дневное время (с 5.00 более чем на 3 °С.</p> <p>3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.</p> <p>4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см). Отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается.</p>
3. Водоотведение	<p>1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов(суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии).</p>
4. Электроснабжение	<p>1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания.</p> <p>2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 32144-2014). Отклонение напряжения и(или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.</p>
5. Отопление	<p>1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов(суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°С до +10 °С.</p> <p>2. Обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях- не ниже +18°С (в угловых комнатах - +20°С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки(обеспеченностью0,92) -31°С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°С (в угловых комнатах - +22°С); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании(ГОСТ Р 51617-2000). Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время</p>

Наименование коммунальной услуги	Основные требования и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги
	<p>(от 5.00 до 0.00 часов) не допускается.</p> <p>2. Давление во внутрисистемной системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем. Отклонение давления во внутрисистемной системе отопления от установленных значений не допускается.</p>
6. Обращение с твердыми коммунальными отходами	<p>1. Обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест накопления: в холодное время года (при среднесуточной температуре +5°C и ниже) не реже одного раза в трое суток, в теплое время (при среднесуточной температуре выше +5°C) не реже 1 раза в сутки (ежедневный вывоз)</p> <p>2. Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги: допустимое отклонение сроков: - не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца; - не более 48 часов одновременно - при среднесуточной температуре воздуха +5°C и ниже; - не более 24 часов одновременно - при среднесуточной температуре воздуха выше +5°C</p> <p>3. Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: за каждые 24 часа отклонения суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 3,3 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354).</p>

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

2. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

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

Утвержден решением общего собрания собственников помещений в МКД по ул. Ольховая, д. 21,
проведенного в период с 15.10.2020 по 19.10.2020 г.

Наименование коммунальной услуги	Основные требования и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги
----------------------------------	--

многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354.

Реквизиты сторон:

ООО «СибУК «Наследие»:

Директор  /В.Ю. Фоминцев/

М.П.



Собственники:

согласно Реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом (приложение № 1 к настоящему договору)

Приложение № 7
к договору управления
многоквартирным домом
по ул. Ольховая, д. 21
от 28 . 10 .2020 года

ПОРЯДОК
формирования, изменения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и
ремонту общего имущества в многоквартирном доме и приемки выполненных услуг и работ

1. Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту (при необходимости) общедомового имущества принимается решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Общее собрание) и является неотъемлемой частью настоящего Договора управления.

2. Перечень услуг и работ по содержанию общедомового имущества может быть изменен в отсутствие решения Общего собрания в случаях, предусмотренных федеральным законодательством. Управляющая организация уведомляет Собственников об изменении такого Перечня в установленном настоящим Договором порядке.

3. Услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества должны обеспечивать предохранение частей и инженерного оборудования Многоквартирного дома от преждевременного износа, путем систематически проводимых работ по предупреждению износа элементов зданий и поддержанию заданных эксплуатационных показателей (характеристик) здания.

4. Перечень составляется на основании Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Минимальный перечень), утвержденных постановлениями Правительства РФ и не может быть изменен в сторону уменьшения таких услуг и работ, предусмотренными Минимальным перечнем.

5. Дополнительные услуги и работы по управлению и содержанию общедомового имущества включаются в перечни на основании решения Общего собрания.

6. В целях устранения либо предупреждения повреждений общедомового имущества непредвиденного или аварийного характера (не учтенных планом и требующих немедленного устранения, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности и нормальной эксплуатации здания), решением Общего собрания в перечне услуг и работ по содержанию общедомового имущества могут быть предусмотрены такие услуги и работы, с оплатой Собственниками для накопления средств, в размере установленном решением Общего собрания.

7. Перечень услуг и работ непредвиденного или аварийного характера предусматривает выполнение работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении настоящего Договора либо при подготовке предложений по ремонту. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет председателя Совета дома в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

8. Решение о расходовании накопленных средств, для устранения повреждений общедомового имущества непредвиденного или аварийного характера, принимается Советом многоквартирного дома. В случае отсутствия в Многоквартирном доме Совета многоквартирного дома, решение об использовании данных средств принимается Управляющей организацией самостоятельно, с последующим предоставлением письменного отчета Собственникам, где должны быть указаны: причина выполнения работ непредвиденного или аварийного характера; виды и объемы таких работ; сумма средств, затраченных на устранение повреждений общедомового имущества.

9. В случае отсутствия либо недостаточности накопленных Собственниками средств, предусмотренных для устранения либо предупреждения повреждений общедомового имущества непредвиденного или аварийного характера, Управляющая организация выдает Совету многоквартирного дома предложения по перераспределению средств, предусмотренных к оплате Собственниками годовым планом на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту

общедомового имущества, для устранения либо предупреждения таких повреждений, путем исключения услуг и работ либо уменьшения объемов (периодичности) их выполнения. При изменении перечней услуг и работ по содержанию и ремонту, для устранения (предупреждения) повреждений общедомового имущества непредвиденного или аварийного характера, не могут быть исключены (отсрочены) услуги и работы по содержанию общедомового имущества, указанные в Минимальном перечне, либо невыполнение которых может нанести ущерб сохранности и нормальной эксплуатации здания.

10. В случае отсутствия в Многоквартирном доме Совета многоквартирного дома, о высвобождении средств, путем исключения услуг и работ либо уменьшения объемов (периодичности) их выполнения, для устранения либо предупреждения повреждений общедомового имущества непредвиденного или аварийного характера, Управляющая организация принимает самостоятельное решение, с учетом выполнения условий, предусмотренных пунктами 7, 8 настоящего Порядка.

11. Для определения объемов работ по ремонту общедомового имущества Управляющая организация проводит плановые и внеочередные осмотры и обследования. При осмотрах могут привлекаться члены Совета многоквартирного дома, Собственники, либо лица, уполномоченные Советом многоквартирного дома или Общим собранием. Результаты осмотров и обследований оформляются соответствующим актом, который подписывается, в том числе, привлеченными к осмотру со стороны Собственников вышеуказанными лицами.

12. На основании актов осмотров, предписаний надзорных органов, а также заявок жильцов Многоквартирного дома, Управляющая организация уточняет объемы работ по ремонту Многоквартирного дома и выдает рекомендации Совету многоквартирного дома по перечню работ ремонта Многоквартирного дома на следующий год и примерную стоимость таких работ.

13. Управляющая организация, в соответствии с согласованным с Советом многоквартирного дома перечнем работ по ремонту общедомового имущества, производит расчет стоимости таких работ, определяет ежемесячные платежи Собственников, из расчета за 1 кв. м общей площади помещения и не позже чем за один месяц, предшествующий началу нового финансового года, выдает Совету многоквартирного дома для принятия решения о ремонте общедомового имущества. В случае, когда Совет многоквартирного дома не наделен полномочиями на принятие решения о ремонте, Управляющая организация не позже чем за два месяца, предшествующих началу нового финансового года, выдает предложения по стоимости и ежемесячным платежам Собственников, из расчета за 1 кв. м общей площади помещения, Совету многоквартирного дома для утверждения на Общем собрании.

14. Годовой перечень работ по ремонту общедомового имущества хранится Управляющей организацией в течение трех лет, после чего может быть уничтожен.

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

16. Приемка выполненных Управляющей организацией работ, включенных в Перечень услуг и работ, а также неотложных непредвиденных работ, осуществляется вышеуказанной приемочной комиссией не позже 2 рабочих дней после информирования Управляющей организацией о готовности работ (этапа работ).

17. Выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, Управляющая организация удостоверяет актами выполненных работ либо актами приемки выполненных работ (в случае выполнения работ подрядными организациями).

Утвержден решением общего собрания собственников помещений в МКД по адресу:
г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21, проведенном в период с 15.10.2020 г. по 19.10.2020 г

18. Со стороны Собственников акты приемки выполненных работ подписываются председателем Совета многоквартирного дома либо лицом, уполномоченным Советом многоквартирного дома.

19. Управляющая организация уведомляет уполномоченное Советом многоквартирного дома лицо о начале, окончании и о составлении акта выполненных работ, путем сообщения по телефону, направления сообщения на адрес электронной почты. В случае неявки для приемки работ уполномоченного лица, или неподписания акта без представления мотивированного отказа в течение 2 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками. В случае отсутствия избранного Совета многоквартирного дома, акт выполненных работ подписывается Управляющей организацией и двумя Собственниками.

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

- об оказании услуг и выполнении работ по управлению Многоквартирным домом и содержанию общедомового имущества – не реже одного раза в квартал;
- о выполнении работ по ремонту общего имущества – в течение 2-х рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;
- о выполнении неотложных непредвиденных работ – в течение 2 рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

21. Управляющая организация предоставляет копии актов оказанных услуг и выполненных работ по требованию председателя Совета многоквартирного дома либо иному лицу, уполномоченному на то Советом многоквартирного дома либо решением Общего собрания.

22. Услуга, работа по управлению, содержанию и ремонту, периодичность выполнения которой установлена как «по мере необходимости», в случае если в течение отчетного периода необходимость в выполнении таких услуг и работ не возникла, признаются выполненными Управляющей организацией надлежащим образом.

23. Акт о нарушении оказания услуг и выполнения работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

24. Управляющая организация обязана обеспечить возможность вызова Советом многоквартирного дома уполномоченного представителя Управляющей организации для составления Акта нарушения, с возможностью получения оперативного ответа об уполномоченном лице и времени его прибытия, либо о невозможности направления Управляющей организацией уполномоченного представителя, путем направления сообщения по адресу электронной почты либо по телефону.

25. Заявка Совета многоквартирного дома о направлении уполномоченного представителя Управляющей организации и приемки работ с составлением Акта нарушения, может быть подана Советом многоквартирного дома по одному из указанных в пункте 24 настоящего Прямка способов, не позднее 2 часов до окончания рабочего дня, установленного режима работы Управляющей организации.

Реквизиты сторон:

ООО «СибУК «Наследие»:

Директор _____

М.П.



Собственники:

согласно Реестра собственников помещений,
заключивших договор управления
многоквартирным домом (приложение № 1
к настоящему договору)

Приложение № 8
к договору управления
многоквартирным домом
по ул. Ольховая, д. 21
от 28 . 10 .2020 года

ПОРЯДОК

определения цены договора управления, размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядка внесения такой платы

1. Цена Договора устанавливается в размере платы за содержание общедомового имущества, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, на срок не менее чем один год от даты вступления в силу настоящего Договора.
2. Размер платы за содержание общедомового имущества включает в себя стоимость услуг и работ, установленных Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 5 к Договору).
3. Услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, указанные в приложении № 4 к настоящему Договору, оцениваются в составе услуг и работ по содержанию общедомового имущества.
4. Услуги и работы по управлению и содержанию общедомового имущества, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату, по взаимному соглашению Сторон, исходя из расценок (прейскуранта цен) определяемых Управляющей организацией.
5. Размер платы за содержание общедомового имущества может быть изменен в отсутствие решения Общего собрания в случаях изменения органом исполнительной власти Красноярского края тарифов и нормативов на коммунальные ресурсы, приобретаемые в целях содержания общедомового имущества, а также в случае изменения порядка расчетов за указанные коммунальные ресурсы.
6. В случае выдачи в отношении Управляющей организации предписаний надзорными либо административными органами, либо наличия вступившего в законную силу решения суда, об устранении недостатков по содержанию и ремонту общедомового имущества, выполнение которых не предусмотрено перечнями услуг и работ (приложения №№ 4, 5, 6 к настоящему Договору), либо в случае самостоятельного выявления недостатков Управляющей организацией, когда неустранение таких недостатков может повлечь либо повлекло аварийную(ые) ситуацию(и), причинение ущерба и вреда общедомовому имуществу и личному имуществу жильцов Многоквартирного дома, Управляющая организация, без согласования с Собственниками, выполняет работы по устранению данных недостатков самостоятельно либо с привлечением подрядных организаций, и выставляет Собственникам дополнительную плату в соответствии с расчетно-сметной документацией. На усмотрение Управляющей организации Собственникам может быть предоставлена рассрочка в оплате дополнительных расходов, связанных с устранением вышеуказанных недостатков.
7. Управляющая организация в случае, предусмотренном п. 4, 5 настоящего Порядка, уведомляет Собственников об изменении такой платы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.
8. Плата за содержание и ремонт общедомового имущества для каждого Собственника определяется исходя из размера платы и доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади помещения(ий) принадлежащего Собственнику.
9. Размер платы за содержание общедомового имущества на момент заключения настоящего договора составляет **25,55 руб. за 1 кв. м.** занимаемого жилого (нежилого) помещения (далее - размер платы) в месяц.
10. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общедомового имущества в Многоквартирном доме, определяется в

соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти Красноярского края.

11. Размер платы за услуги и работы по содержанию общедомового имущества, выполненные некачественно или не в полном объеме, при этом не повлекшие существенного вреда общему имуществу Многоквартирного дома, подлежит соразмерному уменьшению, определяемому согласно порядку перерасчета предусмотренного пунктом 10 «Правил изменения размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, с учетом требований пунктов 3, 4, 5 ст. 24, ст. 28 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

12. Уменьшение размера платы за невыполненные либо не надлежаще выполненные услуги и(или) работы по управлению Многоквартирным домом, указанные в приложении № 4 к настоящему Договору, рассчитывается от 2 % суммы ежемесячного размера платы потребителем за содержание общедомового имущества.

13. Если по результатам исполнения Договора в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении Договора фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению Домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, предусмотренных Договором, указанная разница остается в распоряжении Управляющей организации при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению Домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, предусмотренных Договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством РФ. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью услуг, работ и суммой фактических затрат на оказание услуг и выполнение работ, в том числе сэкономленных в результате проведения энергосберегающих мероприятий.

14. В случае если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом управляющей организацией получена экономия в соответствии п. 14 настоящего Порядка, при определении качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, качество таких услуг и (или) работ считается ненадлежащим, если о ненадлежащем качестве таких услуг и (или) работ в период, за который управляющей организацией представлен отчет о выполнении указанного договора, составлялся акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

15. Суммы от сэкономленных в результате проведения энергосберегающих мероприятий средств, распределяемые в пользу Управляющей организации, могут быть получены Управляющей организацией за период: с даты начала получения такой экономии до окончания отчетного года и в течение одного года, следующего за отчетным. В случае прекращения настоящего Договора, перечисление сэкономленных средств Управляющей организации не осуществляется с даты прекращения договорных обязательств.

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

17. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме,

размещенных в системе), представленных на бумажном носителе путем опускания в почтовые ящики (за исключением Собственников нежилых помещений) и размещения в личном кабинете на официальном сайте Управляющей организации не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

18. Платежный документ на бумажном носителе для нежилых помещений получается Собственниками самостоятельно, в офисном помещении Управляющей организации.

19. Выставляемый Управляющей организацией платежный документ для внесения платы за содержание жилого помещения и предоставление коммунальных услуг оформляется в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 по форме установленной уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. На дату заключения настоящего Договора примерная форма платежного документа утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 26.01.2018 г. № 43/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг".

20. Дополнительные услуги и работы по содержанию общедомового имущества, не предусмотренные Перечнем услуг и работ по содержанию общедомового имущества, указываются в платежном документе, в графе «Плата за содержание общего имущества», отдельными строками для каждой оказанной услуге либо выполненной работе.

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

22. Собственники вносят плату за управление Многоквартирным домом, содержание общедомового имущества Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе, в срок не позднее пятнадцатого числа, следующего за истекшим месяцем. При этом потребители имеют право вносить плату за содержание общедомового имущества и за коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока ее внесения или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию общедомового имущества и коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

23. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией.

24. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных данными Правилами условий ее перерасчета и изменения (уменьшения).

25. Для расчета платы за коммунальные услуги, Управляющая организация применяет тарифы, установленные для ресурсоснабжающих организаций, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами

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

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

28. При наличии в жилом помещении зарегистрированных граждан, количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если в Управляющую организацию не представлены сведения и документы об ином.

29. Если иное не будет предусмотрено законодательством или Регламентом определения количества проживающих, утвержденным общим собранием Собственников, то:

- в случае отсутствия зарегистрированных граждан в помещении количество фактически проживающих считается равным количеству собственников помещения. При этом собственники имеют право доказать факт не проживания в помещении;

- в случае если в жилом помещении отсутствуют зарегистрированные по месту жительства или по месту пребывания, граждане и собственник такого помещения не предоставил в управляющую организацию заявление о факте проживания кого-либо в данной квартире, однако индивидуальный прибор учета какого-либо вида коммунальных услуг показывает наличие потребления коммунальных ресурсов в данном жилом помещении сверх 100 кВт/ч для электроэнергии и (или) 1 куб.м. для ХВС, 1 куб.м. для ГВС, Управляющая организация начисляет такому собственнику жилищно-коммунальные услуги за отчетный месяц на 1-го проживающего, что не лишает собственника права доказать факт отсутствия проживающих в отчетном периоде и наличия потребления электроэнергии исключительно от автономной работы бытовых приборов;

- в случае если компетентным органом (должностным лицом) либо судом будет установлен факт проживания в жилом помещении большего количества лиц по сравнению с количеством зарегистрированных, управляющая организация производит перерасчет платы по выявленному количеству проживающих лиц.

30. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг соответствующими уполномоченными органами, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в настоящий Договор не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие, при условии уведомления Управляющей организацией потребителей в сроки предусмотренные настоящим Договором.

31. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

32. Несвоевременное внесение потребителями платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества и коммунальные услуги влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

33. При несвоевременном, по вине Управляющей организации, предоставлении Собственникам и пользователям квитанций об оплате, а так же уведомлении их об изменении размеров платы за содержание общедомового имущества, тарифов на коммунальные услуги и нормативов их потребления, начисление пеней сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

34. Неиспользование потребителями помещений в Многоквартирном доме не является основанием невнесения платы за содержание общедомового имущества и коммунальные услуги.

35. Обязанность по оплате услуг и работ за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги несут:

- застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;

Утвержден решением общего собрания собственников помещений в МКД по адресу:
г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21, проведенного в период с 15.10.2020 по 19.10.2020 г.

- собственник помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение;

- лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

- наниматель жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

- наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;

- арендатор жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

- наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора.

36. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Реквизиты сторон:

ООО «СибУК «Наследие»:

Директор _____ /В.Ю. Фоминцев/

М.П.



Собственники:

согласно Реестра собственников помещений,
заключивших договор управления многоквартир-
ным домом (приложение № 1 к настоящему договору)

АКТ

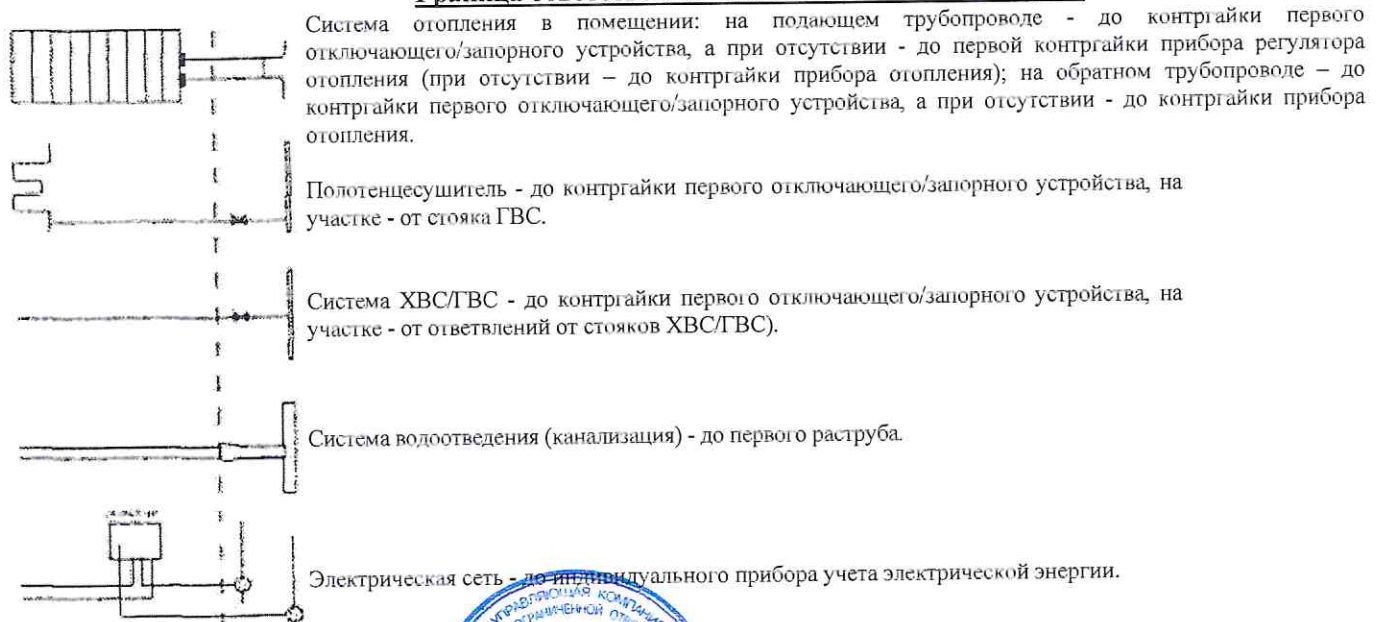
**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и Собственником**

Общество с ограниченной ответственностью «СибУК «Наследие», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Фоминцева Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Ольховая, д. 21 именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственником и Управляющей организацией обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник 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 Собственника, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
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 течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж: за содержание общедомового имущества и оплачивается Собственником дополнительно по прейскуранту платных услуг и работ Управляющей организацией.

Граница ответственности ООО «СибУК «Наследие»:



ООО «СибУК «Наследие»:

Директор  /В.Ю. Фоминцев/

М.П.

Реквизиты сторон:

Собственники:

согласно Реестра собственников помещений,
заключивших договор управления
многоквартирным домом (приложение № 1
к настоящему договору)



Приложение № 10
к договору управления многоквартирным
домом по ул. Ольховая, д. 21,
от 28 . 10 .2020 г.

ОТЧЕТ (форма)

ежегодного отчета об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г.Красноярск, ул. Ольховая, д. 21

Общая площадь дома, кв.м _____

№ пп	Наименование	ДОХОДЫ		РАСХОДЫ
		Начислено населению (руб.)	Оплачено, (руб.)	Фактические расходы, (руб.)
	1	2	3	4
	Остаток средств по жилищной услуге на 01.01.20__ г. (год, предыдущий отчетному)			
1.	Содержание общего имущества многоквартирном доме:			
1.1.	Услуги и работы, выполненные в соответствии с годовым планом работ по содержанию общего имущества, работы по управлению			
1.2.	Ремонтно-восстановительные работы, выполненные по результатам обследования общего имущества, в том числе:			
1.3.				
1.4.				
1.5.	Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов			
I.	ИТОГО: расходование средств по жилищной услуге			
A	Остаток по жилищным услугам на 01.01.20__ г. ("Остаток средств по жилищной услуге на 01.01.20__ г. (год, предыдущий отчетному)" + "Оплачено" - "Фактические расходы" по строке "ИТОГО: расходование средств по жилищной услуге")			
	Остаток средств резервного фонда на 01.01.20__ г. (год, предыдущий отчетному)			
2.	Резервный фонд			
2.1.	Доходы, полученные от взносов в резервный фонд			
2.2.	Доходы, полученные от использования общего имущества, в том числе:			
	размещение телекоммуникационного оборудования			

Утверждена решением общего собрания собственников помещений в МКД
по ул. Ольховая, д. 21, проведенного в период с 15.10.2020 г. по 19.10.2020 г.

	размещение рекламных конструкций			
2.3.	Иные доходы, в том числе:			
3.	Расходование средств резервного фонда:			
3.1.	Дополнительное благоустройство мест общего пользования и озеленение			
3.2.	Работы по текущий ремонту, в том числе по видам работ:			
3.3.				
3.4.				
3.5.	Оплата услуг ООО "СибУК "Наследие" за ведение договорной, претензионной и исковой работы с иными лицами, пользующимися общедомовым имуществом на возмездной и безвозмездной основе, осуществление контрольных функций за соблюдение порядка пользования общедомовым имуществом, осуществление сбора, обновления и хранения информации о лицах, использующих общедомовое имущество на основании договоров (соглашений), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях			
Б	Остаток средств резервного фонда на 01.01.20__ г. ("Остаток средств резервного фонда на 01.01.20__ г. (год, предыдущий отчетному)" + "Строка 2" - "Строка 3")			
Задолженность жильцов в жилом доме по ул. Ольховая, д. 21, за жилищно-коммунальные услуги, перед ООО "СибУК "Наследие", по состоянию на _____ составляет: _____ рублей.				

ООО «Сиб УК "Наследие»:

Директор  /В.Ю. Фоминцев/

М.П.



Собственники:

согласно Реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом (приложение № 1 настоящему Договору)