

ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 7/4/19

г. Лесосибирск

«20» марта 2019 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Лесосибирск, 7 микрорайон, д. 4, согласно реестру подписей собственников к настоящему договору (Приложение № 5), именуемые далее «Собственники» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Партнёр» ОГРН 1172468022748, именуемое далее «Управляющая организация», в лице генерального директора Килина Дмитрия Васильевича, действующего на основании Устава с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», на основании решения, принятого на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Лесосибирск, 7 микрорайон, д. 4, и оформленного протоколом №1 внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «20» марта 2019г. заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

1.1. Используемые в настоящем договоре термины при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, слова и словосочетания имеют нижеуказанное значение:

Многоквартирный дом (далее по тексту – МКД) – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников помещений.

Помещение – часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности физических или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Собственник – Физическое(ие) и/или юридическое(ие) лицо(а) владеющее(ие) на одном из вещных прав (в том числе на праве собственности) жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющий(е) право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

На лиц, проживающих в жилых помещениях на основании договоров социального найма распространяются такие же права и обязанности как на собственников помещений многоквартирного дома, за исключением прав отнесенные к компетенции собственников (в том числе право на участие в общих собраниях собственников).

Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые управляющей организацией по содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, выполнение прочих работ отнесенных действующим законодательством к услуги содержания общего имущества.

Услуга управления - осуществление организационно-распорядительных действий (прием на работу, ведение договорной работы с поставщиками и смежными организациями), работа с собственниками жилых помещений, в том числе, выполнение работ по раскрытию информации о деятельности в сфере управления многоквартирным домом.

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

Плата за жилое помещение – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Потребитель – физическое лицо, использующее жилищные и коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью. В целях настоящего договора потребителем также является индивидуальный предприниматель и юридическое лицо являющееся собственником помещения используемое для предпринимательской и иной деятельности.

Пустующая муниципальная квартира – помещение, в котором наниматель по договору социального найма фактически не проживает свыше шести календарных месяцев подряд. Пустующей также признается квартира наниматель которой находится в местах лишения свободы.

Факт не проживания нанимателя муниципального жилья подтверждается актом, оформленным управляющей организацией и представителем обслуживающей организации.

Муниципальная квартира (помещение) не является пустующей, если не проживание единственного нанимателя связано с вахтовым методом работы, нахождение единственного нанимателя на стационарном излечении в медицинском учреждении.

Если в указанной муниципальной квартире помимо нанимателя состоят на регистрационном учете несовершеннолетние граждане, данная квартира также считается пустующей, вне зависимости от их фактического проживания в квартире.

Притон – помещение, в котором наниматель(и) муниципального фонда ведут антисоциальный образ жизни, выраженный в систематическом злоупотреблении алкогольными напитками, употреблением наркотиков и иных психотропных веществ.

Под притоном также следует понимать жилое и/или нежилое помещение, которое не отвечает санитарным, пожарным и иным требованиям.

Подрядная организация – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель осуществляющая работы по техническому обслуживанию санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, внутридомовых инженерных сетей придомовых территорий многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Партнёр».

Данные термины и определения применимы ко всему тексту договора.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целями настоящего договора управления многоквартирным домом являются:

- Сохранение и поддержание многоквартирного дома в состоянии, соответствующим техническим эксплуатационным нормам проживания.

- Обеспечение собственников помещений многоквартирного дома нормативными условиями проживания в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями в многоквартирном доме, согласно Приложению №2 – Перечень работ и услуг по содержанию, управлению общим имуществом многоквартирного дома, а также перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Если содержание Приложения №2 полностью или в части противоречит Перечню услуг и работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 (далее – Перечень) стороны при определении видов работ относящихся к содержанию общего имущества руководствуются Перечнем.

2.2. Предметом настоящего договора является соглашение сторон, по которому Управляющая организация обязуется обеспечить за плату управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Лесосибирск, 7 микрорайон, д. 4 в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре,

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору (в пределах границ эксплуатационной ответственности):

2.3.1. Помещения общего пользования: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердак, подвал, крыша и прочее.

2.3.2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий).

2.3.3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (внешние стороны стены, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции, крыша).

2.3.4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в местах общего пользования.

2.3.5. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств.

2.3.6. Внутридомовая система отопления, состоящая из трубопроводов, стояков, приборов отопления в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры.

2.3.7. Внутридомовая система водоотведения до первого тройника на ответвлении от стояков.

2.3.8. Земельный участок под многоквартирным домом, а также участок, границы которого определены на основании данных Государственного кадастрового учета. Элементы озеленения и благоустройства, малые архитектурные формы.

2.3.9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления.

2.3.10. Коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, сети (кабеля) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.

2.3.11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящей в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

2.3.12. Коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, горячей воды, тепловой энергии.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и индивидуальным оборудованием является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения - место посадки за отсекающей арматурой (первым вентиляем) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении собственника. При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе водоотведения - плоскость раструба тройника, установленного на канализационном стояке, расположенного в помещении собственника;

- по электрооборудованию - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке;

- по конструктивным элементам:

а) место соединения поверхности перекрытий, ограждающих несущих стен (несущих стен, обслуживающих более одного помещения) с декоративно-отделочным покрытием (конструкцией для устройства данного покрытия);

б) место соединения поверхности оконного, либо дверного проема с утепляющим (гидроизоляционным) слоем;

- по отоплению - место присоединения прибора отопления к отводу стояка отопления (для конвекторов - сварочный шов в месте соединения с отводом стояка отопления, для радиаторов - резьба на отводе стояка отопления).

Изменения данного перечня проводятся по решению общего собрания Собственников помещений в МКД в следующих случаях: с внесением изменений в конструкцию дома, соответствующих изменений в законодательство РФ.

2.5. Состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, на момент передачи его в управление отображается в акте обследования технического состояния общего имущества, подписанного обеими сторонами (Приложение № 2)

Акт обследования технического состояния общего имущества со стороны Собственников подписывает Председатель Совета многоквартирного дома, а в его отсутствие членами Совета многоквартирного дома в составе комиссии не менее трех человек.

3. ОБЯЗАННОСТИ С ГОРОМ

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. За плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и управлению общего имущества многоквартирного дома, перечень и периодичность которых отражены в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.1.2. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются управляющей компанией по решению общего собрания собственников помещений либо по решению Совета дома, за исключением аварийных, неотложных, обязательных работ, которые выполняются управляющей компанией безусловно и не дожидаясь положительного решения общего собрания собственников.

Перечни работ по содержанию и ремонту формируются в соответствии с требованиями законодательства, результатами осмотров общего имущества, размером финансирования.

Виды и объемы работ по текущему ремонту, которые запланированы, но не обеспечены финансированием, ставятся в план работ последующих периодов (до момента накопления необходимых средств).

3.1.3. Заключить и сопровождать договоры ресурсоснабжения на коммунальный ресурс в целях содержания общего имущества.

3.1.4. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений за управление, содержание и текущий ремонт и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам (платежным агентам) без согласия Собственников.

3.1.5. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД по настоящему договору.

3.1.6. Принимать от Собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома плату за жилищные услуги.

Оплата по платежным документам может осуществляться с учетом п. 65 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, различными способами. Список организаций, принимающих платежи, и пунктов приема доводится до сведения собственников путем размещения соответствующей информации в квитанциях и (или) на сайте Управляющей компании, сайтах организаций, принимающих (переводящих) платежи. Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом.

3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. Своевременно производить оплату за предоставленные жилищные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.2. Обеспечивать свое участие на общем собрании Собственников.

3.2.3. Обеспечивать в заранее согласованное время доступ в помещения Собственников для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также осмотра представителем Управляющей организации и/или представителями организаций, поставляющих коммунальные ресурсы, для устранения аварийной ситуации - немедленно.

3.2.4. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, конструктивных элементов здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, влияющих на качество исполнения работ по настоящему договору.

3.2.5. В обязательном порядке письменно согласовывать, в том числе с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания для получения разрешения на проведение работ. При этом работы по ремонту элементов общего имущества проводятся силами Управляющей организации.

3.2.6. Поддерживать жилое/нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.7. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого/нежилого помещения в течение трех календарных суток со дня его отчуждения.

3.2.8. В случае временного отсутствия (свыше пяти календарных дней) предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

3.2.9. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества МКД путем заключения настоящего договора и своевременного внесения платы за оказанные услуги и выполненные работы.

3.2.10. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки.

3.2.11. При увеличении количества проживающих лиц и отсутствии приборов учета в течение 48 часов в письменном виде уведомлять об этом Управляющую организацию.

3.2.12. В срок не позднее 30 декабря текущего года посредством принятия решений на основании и с учетом предложения управляющей организации определить перечень, виды, очередность выполнения работ на следующий календарный год по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. При наделении Совета многоквартирного дома правом принимать решения по текущему ремонту указанную обязанность собственников выполняет Совет многоквартирного дома. При этом, не позднее 15 января следующего года о принятом решении Собственники обязаны в письменной форме уведомить Управляющую организацию.

Информация, содержащая предложение управляющей организации о перечне, видах, очередности необходимых работ по текущему ремонту размещается на сайте управляющей организации и предоставляется в письменном виде председателю Совета многоквартирного дома. С момента размещения данного предложения и письменного уведомления председателя Совета многоквартирного дома обязанность управляющей организации о доведении информации до собственников считается выполненной.

3.2.13 Не допускать в муниципальном жилом фонде появления пустующих квартир и притонов.

3.2.14. При получении от управляющей организации сведений о выявлении притона и/или пустующей квартиры незамедлительно принимать меры по приведению помещения в надлежащее санитарное и техническое состояние.

3.2.15. Формировать и составлять иски по выселению нанимателей из муниципальных квартир которые ухудшают состояние занимаемого помещения, своевременно не вносят плату за жилищные и коммунальные услуги.

3.2.16. Собственник жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме обязан:

3.2.16.1. Заключить с ресурсоснабжающей организацией в письменной форме договоры на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии в нежилое помещение, а также отведение сточных вод. Заключить договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В случае отсутствия у потребителя в нежилом помещении письменного договора ресурсоснабжения, предусматривающего поставку коммунальных ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, объем коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования).

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан в течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями представить в управляющую компанию их копии, а также ежемесячно в период с 23 по 25 число (если иной срок не определен в договоре управления либо в решении общего собрания собственников) передавать в управляющую компанию данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

В случае не заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями и (или) не внесения платы по таким договорам управляющая компания вправе по заявлению ресурсоснабжающей организации совершить действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунального ресурса в нежилое помещение, чье ресурсопотребляющее оборудование присоединено к внутридомовым инженерным сетям.

Если ресурсопотребляющее оборудование нежилого помещения присоединено к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения до ввода в многоквартирный дом, введение ограничения потребления в таком нежилом помещении осуществляется ресурсоснабжающей организацией.

3.2.16.2. Предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службе в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных работ, требующих доступа в помещение.

3.2.16.3. Предоставить документацию, отражающую схемы подключения и получения коммунальных ресурсов.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

4.1.2. Требовать от Собственников и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

4.1.3. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение, в заранее согласованное с Собственниками помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.1.4. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

За деятельность подрядчиков по текущему ремонту и содержанию управляющая организация несет ответственность как за свои собственные.

4.1.5. Допускать для проведения работ на элементах общего имущества в части, находящейся в помещениях Собственников, организации, указанные в письменном заявлении Собственников помещений, при наличии у данной организации или индивидуального предпринимателя разрешения на проведение данного вида работ, оформленное в соответствии с требованиями законодательства РФ.

4.1.6. Осуществлять функции по вопросам регистрации и снятия с регистрационного учета граждан, ведение адресно-справочной службы.

4.1.7. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием, текущим ремонтом и управлением многоквартирного дома.

4.1.8. Самостоятельно определять порядок, сроки и способы выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.9. С согласия Председателя Совета многоквартирного дома использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.1.10. При невыполнении, либо несвоевременном выполнении Собственниками своих обязательств по утверждению видов, перечня и очередности выполнения работ по текущему ремонту на очередной год, Управляющая организация вправе самостоятельно определять виды, перечень и очередность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и производственных возможностей Управляющей организации.

4.1.11. При наличии оснований, предусмотренных действующим законодательством, осуществлять раздел финансово-лицевого счета.

4.1.12. При выявлении Управляющей организацией пустующей квартиры, управляющая организация направить собственнику муниципального фонда письменное уведомление о выявлении пустующей квартиры.

4.1.13. При выявлении Управляющей организацией притона, управляющая организация обязана направить собственнику муниципального фонда письменное уведомление о выявлении притона.

4.1.14. Управляющая организация вправе приостановить выдачу собственнику и/или нанимателю (потребителю) финансово-лицевые счета и иные запрашиваемые документы и сведения, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате за услуги содержания, текущего ремонта и управления в сумме, превышающей сумму 2 месячных начислений, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

В целях исполнения настоящего пункта Потребитель о предстоящем приостановлении выдачи финансово-лицевых счетов и иных запрашиваемых документов и сведений считается уведомленным на 15 календарный день после направления ему такого уведомления почтой.

4.1.15. Управляющая организация обязана вести учет обращений (заявление, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставленных жилищных услуг, а также учет их исполнения.

4.1.16. Управляющая компания имеет право размещать уведомления и информацию на стендах многоквартирных домов в подъездах.

4.1.17. Управляющая компания уполномочена:

а) Представлять интересы собственников помещений по всем вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

б) Предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе право использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, для этого, заключать в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры на предоставление общего имущества в пользование; устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора, взыскание убытков, взыскание неосновательного обогащения, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах и органах местного самоуправления, 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;

в) Взыскивать неосновательное обогащение, полученное от незаконного использования общего имущества, убытки и иные имущественные потери, причиненные неправомерным использованием.

Средства, полученные от использования общего имущества собственников помещений, распределяются в следующем порядке: 80% - на содержание и текущий ремонт общего имущества, если направление данных средств на иные цели, в частности, на выплату вознаграждения председателю Совета дома, не предусмотрено решением общего собрания собственников, 20% - в качестве вознаграждения управляющей компании за организацию работы (заключение договоров, начисление и получение оплаты, претензионная работа, взыскание задолженности и т.п.). Вознаграждение управляющей компании за выполнение работ (функций) по организации предоставления общего имущества в пользование в плату за управление не входит. Изменение условий о распределении денежных средств от использования общего имущества допускается только по согласованию с управляющей компанией.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией её обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, установленного настоящим договором качества, безопасных для Собственников помещений, не причиняющих вреда его имуществу и имуществу Собственников помещений.

4.2.2. Запрашивать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении условий настоящего договора.

4.2.3. При причинении имуществу Собственников помещений ущерба по вине управляющей организации вследствие аварий на инженерных сетях, неисправности конструктивных элементов, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и возмещение нанесенного ущерба Собственникам.

4.2.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.3. Собственники не вправе:

4.3.1. Использовать приборы, оборудование и бытовые машины с мощностью, превышающей возможности инженерного оборудования дома (в том числе электрооборудование суммарной мощностью более 4 кВт в одной квартире (помещении) одновременно).

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

4.3.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, без предварительного согласования с Управляющей организацией и органами, осуществляющими надзор в данной сфере.

4.3.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

4.4. Собственники обязаны:

4.4.1. Собственники обязаны надлежащим образом выполнять свои обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.4.2. Собственники обязаны ежегодно в период с 01 Сентября до 30 Октября каждого календарного года инициировать и провести внеочередное общее собрание и утвердить с учетом предложения управляющей организации тарифы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на

следующий календарный год. В любом случае принятые тарифы распространяются исключительно на следующий календарный год, после календарного года их принятия.

Предложение управляющей организации считается направленным собственникам после его размещения на своем сайте, в офисе (в общедоступном месте) управляющей организации и письменного уведомления Председателя Совета многоквартирного дома, а в его отсутствие любого члена Совета многоквартирного дома в срок до 10 Августа каждого календарного года.

Предложение управляющей организации о размере платы и перечне работ по текущему ремонту формируется в виде расчета.

Предложение управляющей организации о перечне работ по текущему ремонту и тарифах на содержание и текущий ремонт формируется в форме калькуляции.

Итоги принятых решений об определении размера платы за жилищные услуги размещаются на платежных документах (квитанциях).

Решение общего собрания собственников об увеличении размера платы вступает в силу с 1 января следующего календарного года, если иное не предусмотрено самим решением. Решение общего собрания собственников об уменьшении размера платы может быть принято только в случае убедительного экономического обоснования возможности выполнения работ за указанную стоимость и вступает в силу только после подписания дополнительного соглашения к договору управления.

4.4.3. Собственник муниципального жилищного фонда обязан надлежащим образом выполнять свои обязательства по настоящему договору.

4.4.4. Собственник муниципального жилищного фонда обязан компенсировать управляющей организации убытки, выраженные в несении расходов на содержание и ремонт общего имущества помещений многоквартирном доме, а также расходы за оказанные коммунальные услуги в размере пропорционально площади помещений в многоквартирном доме признанных на основании составленного акта в порядке настоящего договора, пустующими квартирами и/или притонами за весь период образования задолженности.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора:

5.1.1. Плата по настоящему договору (плата за жилое помещение и коммунальные услуги) включает в себя:

а) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

б) плату за коммунальные услуги (в случае, если управляющая компания выступает исполнителем коммунальных услуг).

Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества утверждается решением общего собрания собственников с учетом предложения управляющей компании, но не ниже минимального размера платы, установленного действующим законодательством.

На момент заключения настоящего договора размер платы за жилое помещение (без учета платы за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества) составляет **22,13** руб. с кв.м. общей площади помещения собственника в месяц, из них:

- плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом устанавливается в размере **2,07** руб. с кв.м. площади помещения собственника.

- плата за услуги, работы по содержанию многоквартирного дома устанавливается в размере **15,01** руб. с кв.м. площади помещения собственника.

- плата на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере **5,05** руб. с кв.м. площади помещения собственника.

Определить размер расходов в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

5.2. Порядок определения платы за управление, содержание и ремонт помещений, ее размеры:

5.2.1. Плата за управление, содержание и текущий ремонт определяется исходя из стоимости работ для каждого Собственника пропорционально его доле в общем имуществе многоквартирного дома.

- 5.2.2. Размер платы за услугу содержания определяется как произведение общей площади помещения в МКД, на размер платы за содержание установленной из расчета на 1 кв.м. общей площади помещения.
- 5.2.3. Размер платы за услугу управления определяется как произведение общей площади помещения в МКД, на размер платы за управление установленной из расчета на 1 кв.м. общей площади помещения.
- 5.2.4. Размер платы за текущий ремонт определяется как произведение общей площади помещения в МКД, на размер платы за текущий ремонт установленной из расчета на 1 кв.м. общей площади помещения.
- 5.2.5. Управляющая компания имеет право перераспределять внутри платы за содержание стоимости по видам работ/услуг, а в случае необходимости выполнения работ, не вошедших и не учтенных в составе работ по содержанию, управляющая компания вправе перераспределить средства между составляющими «содержание» и «ремонт» для обеспечения финансирования выполнения необходимых работ или мероприятий, при этом финансовый результат указанных действий показывается в ежегодном отчете управляющей компании.
- Работы, выполняемые с периодичностью реже одного раза в год, производятся за счет средств текущего ремонта: проверка общедомовых приборов учета холодной, горячей воды, электроэнергии; проверка состояния и функционирования вентиляционных каналов в жилых помещениях и при обнаружении неработающих вентиляционных каналов, проведение их очистки.
- 5.2.6. Размер платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту устанавливается с учетом предложения управляющей организации на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.
- 5.2.7. При принятии Собственниками помещений решения о проведении работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании Собственников помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.
- 5.2.8. О новом тарифе платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания информирует жильцов многоквартирного дома посредством размещения информации в общедоступных местах в офисе управляющей организации, на сайте управляющей организации и на информационных досках многоквартирного дома.
- Сторонами определено, что условия настоящего договора, устанавливающие порядок определения размера платы за содержание, текущий ремонт, управление и их размер являются существенными.
- 5.2.9. Если собственники на общем собрании утвердили размер платы за услуги содержания, управления и текущий ремонт без учета предложения управляющей организации управляющая организация вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор предварительно уведомив собственников посредством размещения соответствующей информации на своем сайте и общедоступных местах общедомового имущества о предстоящем расторжении договора управления многоквартирным домом не позднее чем за два месяца.
- 5.2.10. При наличии у собственника муниципального жилищного фонда перед управляющей организацией задолженности за оказанные в рамках настоящего договора услуги управляющая организация вправе в счет оплаты задолженности произвести зачет в порядке статьи 410 Гражданского кодекса РФ средствами найма, собранными управляющей организацией от нанимателей муниципального жилищного фонда на всех многоквартирных домах, находящихся под управлением управляющей организации.
- 5.2.11. При установлении уполномоченным органом местного самоуправления города Лесосибирска (далее – ОМС) размера платы для муниципальных и государственных помещений ниже тарифа, принятого общим собранием, ОМС возмещает Управляющей организации разницу в оплате стоимости управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 5.2.12. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире необорудованной приборами учета лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет платы за горячую и холодную воду по количеству проживающих.
- 5.2.13. При необходимости управляющая компания имеет право перераспределить средства, направляемые на содержание, со средствами, направляемыми на текущий ремонт. О произошедших изменениях и причинах, вызвавших необходимость перераспределения средств, управляющая компания информирует председателя Совета дома.
- Если после заключения настоящего договора управления возникнут новые обязательства управляющей компании либо выявится потребность в выполнении работ, затраты на которые не учитывались при заключении настоящего договора управления, управляющая компания вправе выставить данные расходы собственникам дополнительно после обсуждения данного вопроса с Советом дома.
- Размер средств, направляемых на определенные виды работ по содержанию, управляющая компания определяет самостоятельно в пределах общего тарифа, утвержденного собственниками.

5.2.14. В случае отсутствия, утраты, недостаточности или неактуальности технической и иной, связанной с управлением МКД, документации по вине предыдущей управляющей компании или по иным объективным причинам, не по вине управляющей компании, действующей по настоящему договору управления, ее восстановление осуществляется за счет средств текущего ремонта дома.

5.3. Порядок внесения платы за управление, содержание и ремонт помещений:

5.3.1. Плата за жилое/нежилое помещение услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3.2. Плата за жилое/нежилое помещение услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3.3. Плата за жилое/нежилое помещение вносится любым способом, не запрещенным Законом, согласованным с Управляющей организацией.

5.3.4. Платежные документы предоставляются собственникам не позднее 03 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.3.5. Обязанность Управляющей организации по предоставлению собственникам платежных документов исполняется посредством размещения платежных документов в почтовые ящики собственников соответствующих помещений. Собственник посредством письменного обращения в управляющую организацию вправе указать иной удобный для него способ доставки платежного документа.

5.4. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и их размеров:

5.4.1. Не использование помещения не является основанием для невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества.

5.4.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, изменение размера оплаты за жилое помещение определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.4.3. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ на основании актов, подписанных обеими сторонами, Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание и текущий ремонт помещений. В случае некачественного выполнения работ Собственники вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно перерасчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4.4. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если;

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;

6.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана за 30 дней известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств. В указанном случае обязанность управляющей организации считается выполненной после размещения необходимой информации на своем сайте, на информационном многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Лесосибирск, 7 микрорайон, д. 4 и письменного уведомления о возникших обстоятельствах Председателя Совета многоквартирного дома.

6.4. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае исполнения решения

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.6. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств в границах эксплуатационной ответственности с момента вступления настоящего договора в силу.

6.7. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома если заблаговременно проинформирует Совет многоквартирного дома о недостатке средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и(или) текущий ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу многоквартирного дома, а также имуществу Собственников, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.9. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ; за неисполнение законных предписаний управляющей компании, контролирующей органов; за отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТНОСТИ

7.1. Управляющая организация обязана ежегодно до 30 Марта текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год (далее – отчет). Отчет предоставляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ при этом считается предоставленный собственникам после его размещения на сайте (www.ukpartner24.ru) и в общедоступном месте в офисе управляющей организации. Размещенный в общедоступном месте отчет предоставляется для ознакомления.

Кроме того, управляющая организация указанный отчет направляет председателю Совета многоквартирного дома (при наличии).

7.2. Сторонами определено, что структура платы за услугу управления не раскрывается.

7.3. Управляющая организация размещает на сайте управляющей организации, в общедоступных местах МКД (информационные доски), перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества.

7.4. Собственники вправе ежемесячно контролировать факт выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества посредством соотношения размещенных в установленном настоящим договором порядке графиков на выполнение услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома с их фактическим исполнением.

Собственники вправе контролировать процесс и сроки выполнения работ по текущему ремонту, не создавая препятствий для деятельности управляющей организации или иному лицу уполномоченному на проведение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

В случае выявления брака выполнения работ по текущему ремонту Собственники вправе посредством письменного уведомления руководителя управляющей организации требовать приостановить выполнение работ, до устранения соответствующих обстоятельств.

7.5. Факт выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность устанавливается:

- в части содержания и текущего ремонта общего имущества в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491;

8. УСЛОВИЯ ОБ ОБРАБОТКЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

8.1. Целями обработки персональных данных являются исполнение управляющей организацией обязательств по настоящему договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и иных лиц, проживающих в многоквартирном доме, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества;
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов;
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по настоящему договору, а также со взысканием задолженности с потребителей;

- для создания и ведения базы данных о собственниках помещений в МКД применительно к настоящему договору;
- ведения документации по многоквартирному дому;
- информирования собственников (потребителей) о ходе выполнения управляющей организацией обязательств по настоящему договору с помощью телефонной, почтовой или иных видов связи.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Срок договора – 5 лет.

Расторжение договора в одностороннем порядке допускается в случаях и порядке, которые предусмотрены законодательством РФ и настоящим договором.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая компания существенным образом не выполняет условий такого договора.

Собственники обязаны полностью внести плату за весь период управления домом управляющей компанией до момента фактического прекращения предоставления работ (услуг).

При расторжении договора, а также по окончании срока его действия управляющая компания производит сверку расчетов по договору. Задолженность собственников перед управляющей компанией, имеющаяся на дату расторжения договора, подлежит оплате.

9.2. Настоящий договор по истечении срока его действия пролонгируется на тот же срок и тех же условиях.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, которые подписываются управляющей организацией с одной стороны и собственниками помещений многоквартирного дома, с другой стороны.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, подписанием дополнительного соглашения или в судебном порядке.

10.2. Настоящий договор составлен в единственном экземпляре и хранится у Управляющей организации, а его заверенная копия с приложениями №№ 1, 2, 3, 4 передается председателю Совета многоквартирного дома (при наличии Совета многоквартирного дома).

10.3. К настоящему договору прилагается:

Приложение №1 – Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2 – Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Перечень работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 4 – Состав размера платы за жилое помещение

Приложение № 5 - Реестр подписей собственников к договору 7/4/19 от 20 марта 2019 года.

11. СВЕДЕНИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Единоличный исполнительный орган управляющей организации: генеральный директор Килин Дмитрий Васильевич.

ОГРН 1172468022748, ИНН 2454026910, КПП 245401001

Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 024-000477 от 24.05.2017г.

Место расположения и почтовый адрес: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, д. 8А, пом. 2, офис 2.

Контакт.тел. +7-950-430-0367 Сайт управляющей организации www.ukpartner24.ru

12. СВЕДЕНИЯ ОБ АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЙ СЛУЖБЕ

Обслуживающая организация:

ООО «Сантехника – Сервис ЖЭУ», расположенное по адресу: г. Лесосибирск, ул. Горького, д. 124, подвальное помещение

Телефон: (39145) 5-45-22

Место расположения Аварийно-диспетчерской службы (АДС): г. Лесосибирск, ул. Горького, д. 124 (подвальное помещение)

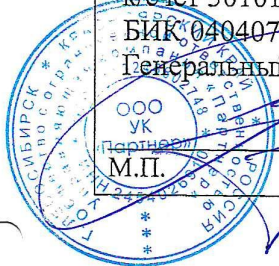
Телефон диспетчера: (39145) 5-45-22; 8-908-014-75-25

Режим работы АДС: круглосуточно

Режим работы по выполнению заявок населения и текущей работе:
понедельник - пятница 8.00 до 17.00, обед с 12.00 до 13.00.

Режим работы аварийной дежурной бригады: понедельник - пятница с 17.00 до 8.00, суббота и воскресенье - круглосуточно.

<p>«Управляющая организация» Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Партнер» Россия, Красноярский край 662547, г. Лесосибирск, 5 мкр., 8А, пом.2, офис 2. факс/тел. 8-950-430-0367, 5-32-88 Официальный сайт: www.ukpartner24.ru ОРГН 1172468022748 ИНН 2454026910 КПП 245401001 р/счет 4070281093100002270 Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк к/счет 30101810800000000627 БИК 040407627 Генеральный директор М.П. Д.В. Килин</p>	<p><u>«Собственник»</u> Реестр подписей собственников к договору 7/4/19 от 20 марта 2019 года.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------



В СОСТАВ
общего имущества многоквартирного дома
в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 включается:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещение общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и /или нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, другое инженерное оборудование). В соответствии с пунктом 6 Правил во взаимосвязи с подпунктами «д» пункта 2 и пунктом 5 этих Правил, что в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы систем отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.д.);
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективные приборы учета;
8. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (находящихся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.д.), регулирующей и запорной арматуры, коллективные приборы учета;
9. Внутридомовая система водоотведения до первого тройника на ответвлении от стояков;
10. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно- распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома.

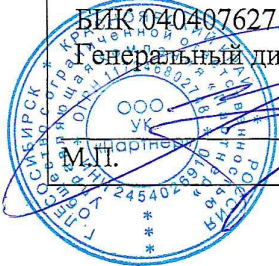
Изменение данного перечня проводится по решению общего собрания собственников МКД в соответствии с действующим законодательством РФ.

В СОСТАВ
общего имущества многоквартирного дома
в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 НЕ включается:

1. Содержание и ремонт дверей в квартиры, полов, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
2. Утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
3. Содержание и ремонт приборов отопления, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования.

**«Управляющая организация»
Общество с ограниченной
ответственностью Управляющая
компания «Партнер»**
Россия, Красноярский край
662547, г. Лесосибирск, 5 мкр., 8А, пом.2,
офис 2.
факс/тел. 8-950-430-0367, 5-32-88
Официальный сайт: www.ukpartner24.ru
ОРГН 1172468022748
ИНН 2454026910 КПП 245401001
р/счет 4070281093100002270
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк
к/счет 30101810800000000627
БИК 040407627

Генеральный директор



Д.В. Килин

«Собственник»

Реестр подписей собственников к договору
7/4/19 от 20 марта 2019 года..

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

п/п	Наименование работ	Периодичность
	1. Техническое обслуживание конструктивных элементов	
1	Замена разбитых окон мест общего пользования	в холодный период по мере необходимости. При подготовке к зимней эксплуатации
2	Утепление входных дверей подъезды	при подготовке к зимней эксплуатации
3	Утепление чердачных перекрытий	при подготовке к зимней эксплуатации
4	Утепление и ремонт парапетных ограждений	при подготовке к зимней эксплуатации
5	Проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзей	при подготовке к зимней эксплуатации, ремонт по мере необходимости
6	Прочистка дымовентиляционных каналов	при подготовке к зимней эксплуатации, в течение зимы
7	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	2 раза в год при подготовке к сезонной эксплуатации
8	Поставка (снятие) доводчиков на входных дверях	2 раза в год при подготовке к сезонной эксплуатации
9	Ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости
10	Удаление с крыш снега и наледей	по мере необходимости
11	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	при подготовке к зимней эксплуатации
12	Устранение мелких неисправностей кровли	2 раза в год при подготовке к сезонной эксплуатации
	2. Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования мест общего пользования	
1	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (ремонт запорных кранов, уплотнение стонов , набивка сальников, регулировка смывных бачков)	при проведении осмотра 2 раза в год при подготовке к летней и зимней эксплуатации, внеплановое устранение неисправностей по мере необходимости
2	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек: очистка от накипи запорной арматуры и др.)	при проведении осмотра 2 раза в год при подготовке к летней и зимней эксплуатации, внеплановое устранение неисправностей по мере необходимости
3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт выключателей,	при проведении осмотра 1 раз в квартал, внеплановое устранение неисправностей по мере необходимости, смена ламп 1


	мелкий ремонт электропроводки в помещениях общественного пользования, протяжка контактов)	раз в квартал
4	Прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек, проверка наличия тяги в дымовентиляционных канатах, проверка заземления ванн	при проведении осмотров 1 раз в год
5	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	при проведении осмотров 1 раз в год
6	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	при подготовке к зимней эксплуатации
7	Регулировка и наладка систем центрального отопления	наладка при подготовке к отопительному периоду или по мере необходимости, регулировка во время запуска
8	То же вентиляции	наладка при подготовке к отопительному периоду или по мере необходимости
9	Консервация системы центрального отопления	при подготовке к весенне-летней эксплуатации
10	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	при подготовке к отопительному периоду
	3. Содержание придомовой территории	
	Холодный период	
1	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
2	Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
3	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
4	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток
5	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток
6	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
7	Уборка мусора с территории	1 раз в сутки
	Теплый период	
1	Подметание территории в дни без осадков и дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
2	Уборка мусора с территории в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
3	Уборка мусора с территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток
4	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
5	Уборка газонов	1 раз в двое суток
6	Содержание контейнеров и контейнерных площадок в исправном и опрятном виде	по мере необходимости
	4. Уборка лестничных клеток	
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	ежедневно

	первых 2 этажей	
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа	3 раза в неделю
3	Мытье лестничных клеток	2 раза в месяц
4	Влажная протирка дверей, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц	1 раз в месяц
5	перил, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, мытье панелей	1 раз в 3 месяца
6	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в 3 месяца
7	Мытье окон	2 раза в год
8	Очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю
	5. Аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно
1	Работы, выполняемые при аварийном обслуживании: - выход на место аварии; - устранение повреждений трубопроводов систем (с заменой элементов общедомового имущества до 2 метров) инженерного оборудования здания, приводящих к нарушению функционирования систем и повреждению зданий; - замена аварийно поврежденной запорной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования ликвидация течи общедомовых инженерных систем, путем устранения причины, в зонах ответственности жильцов; - путем перекрытия (глушения), с последующим устранением в порядке платной услуги; - откачка воды из подвалов, ремонт вышедшего из строя общедомового электротехнического оборудования, в случае аварийного режима работы электрооборудования в зоне ответственности жильца - обесточивание помещения собственника, с последующим устранением в порядке платной услуги	постоянно
	6. Прочие работы	
1	Дератизации и дезинсекция подвальных помещений	по мере необходимости
2	Осмотр общего имущества многоквартирного дома	1 раз в месяц
3	Сбор и вывоз ТБО	ежедневно
4	Меры пожарной безопасности	постоянно
5	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства	В летний период
	7. Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета (для МКД с установленными коллективными (общедомовыми) приборами учета)	
1	Плановые осмотры, ревизия оборудования, подготовка и сдача в сезонную эксплуатацию	2 раза в год
2	Проверка, опломбировка	Согласно паспорта изделия
3	Контроль и регистрация показаний, передача сведений в ресурсоснабжающую организацию	ежемесячно

4	Истребование задолженности по оплате за содержание и ремонт. Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах, выставление платежных документов (печать и доставка).	постоянно
---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

Приложение:


- 1) Перечень работ и услуг применяется с учетом степени благоустройства дома, наличия соответствующих конструктивных элементов и оборудования, технической возможности предоставления определенных видов работ и услуг.
- 2) В перечень работ и услуг по содержанию не входит установка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

<p>«Управляющая организация» Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Партнер» Россия, Красноярский край 662547, г. Лесосибирск, 5 мкр., 8А, пом.2, офис 2. факс/тел. 8-950-430-0367, 5-32-88 Официальный сайт: www.ukpartner24.ru ОГРН 1172468022748 ИНН 2454026910 КПП 245401001 р/счет 4070281093100002270 Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк к/счет 30101810800000000627 БИК 040407627 Генеральный директор Д.В. Килин</p> 	<p><u>«Собственник»</u> Реестр подписей собственников к договору 7/4/19 от 20 марта 2019 года.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Перечень работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома,
оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья**



№ п/п	Наименование работ	Наименование объекта проведения работ
1	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	Фундаменты
2	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	Стены и фасады
3	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление	Перекрытия
4	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей, асбестоцементной ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	Крыши
5	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений мест общего пользования	Оконные и дверные заполнения
6	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
7	Замена, восстановление отдельных участков мест общего пользования	Полы
8	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	Внутренняя отделка в подъездах технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
9	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	Внутренняя система отопления
10	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления в том числе: - систем горячего водоснабжения - систем холодного водоснабжения - систем канализации	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения
11	Установка, замена и восстановление работоспособности	Внутренняя система электротехнические устройства за исключением внутриквартирных устройств, приборов, кроме электропитания
12	Замена и восстановление работоспособности	Внутренняя система вентиляции

13	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и МАФ	Внешнее благоустройство
----	---------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

<p>«Управляющая организация» Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Партнер» Россия, Красноярский край 662547, г. Лесосибирск, 5 мкр., 8А, пом.2, офис 2. факс/тел. 8-950-430-0367, 5-32-88 Официальный сайт: www.ukpartner24.ru ОГРН 1172468022748 ИНН 2454026910 КПП 245401001 р/счет 4070281093100002270 Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк к/счет 30101810800000000627 БИК 040407627 Генеральный директор</p>  <p>Д.В. Килин</p>	<p>«Собственник» Реестр подписей собственников к договору 7/4/19 от 20 марта 2019 года.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Размер оплаты за содержание и ремонт помещений
(без учета расхода коммунальных ресурсов, потребляемых и используемых при содержании общего имущества)

№ п/п	Наименование	Размер подлежащей внесению платы, рублей в месяц за 1м ²
1.	Жилые дома со всеми удобствами высотой от 3-х этажей и выше (с контейнерной площадкой)	22,13
	в том числе:	
2.	Плата за содержание жилого помещения с 1 кв.м.	15,01
3.	Плата за ремонт жилого помещения с 1 кв.м.	5,05
5.	Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом с 1 кв.м.	2,07

<p>«Управляющая организация» Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Партнер» Россия, Красноярский край 662547, г. Лесосибирск, 5 мкр., 8А, пом.2, офис 2. факс/тел. 8-950-430-0367, 5-32-88 Официальный сайт: www.ukpartner24.ru ОРГН 1172468022748 ИНН 2454026910 КПП 245401001 р/счет 4070281093100002270 Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк к/счет 30101810800000000627 БИК 040407627 М.П.  Генеральный директор  Д.В. Килин</p>	<p><u>«Собственник»</u> Реестр подписей собственников к договору 7/4/19 от 20 марта 2019 года.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------