ДОГОВОР № 7/16/21

об управлении многоквартирным домом

г. Лесосибирск **«14» января 2021г.**

ООО УК «Партнер», в лице генерального директора Килина Василия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны,
и глава г. Лесосибирска Хохряков Андрей Владимирович, действующий на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 г. № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения», Постановлением государственного комитетом Российской федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (протокол от 12 января 2021 г. № 4/2, хранящегося по адресу: Красноярский край, г. Лесосибирск, 5 микрорайон, д. 8А, пом,2, оф. 2, ООО УК «Партнер».

(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и иных услуг Собственнику, а также членам семьи собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и иные услуги Собственнику в соответствии с п. п. 3.1.2, 3.1.3. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора (приложение № 2 к настоящему договору) и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (приложение № 3). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

-интернета;

-телевидения;

-видеонаблюдения;

-обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;

-другие дополнительные услуги.

3.1.4. Информировать Собственника о заключении указанных в п. п. 3.1.3 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением

природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.8. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от арендатора (п. п. 3.1.8 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

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

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 4 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

-в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение **30 (тридцати)** рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

-в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение **30 (тридцати)** дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

-в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее **5 (пяти)** рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.16. Представлять собственнику предложения о необходимости проведения текущего ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных

элементов. О сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения текущего ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую собственнику (не передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стенах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет за текущий месяц.

3.1.21. В течение действия указанных гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.22. Информировать в письменной форме собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.23. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.24. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.25. Не менее чем за **5 (пять)** дней до начала проведения работ внутри помещения Собственникам согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.26. По требованию Собственника производить, либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек

(штрафов, пени).

3.1.27. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год – не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества, стоимости и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.28. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.29. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.30. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.31. Не допускать использование общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.32. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.33. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.34. Заключать по согласованию с Советом дома договора с подрядными организациями на выполнение работ (услуг) по текущему ремонту общедомового имущества. Совет дома действует на основании ст.161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

3.1.35. Предоставлять и согласовывать сметы на работы, включенные в перечень работ (услуг) общедомового имущества. Сметы должны быть подписаны уполномоченным лицом (Председатель Совета дома), выбранным на общем собрании Собственников. Уполномоченное лицо (Председатель Совета дома) действует на основании статьи 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

3.1.36. Предоставлять акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 5 к настоящему договору). В актах выполненных работ по текущему

ремонту должен быть указан гарантийный срок.

3.1.37. Формировать совместно с Советом дома календарный план текущего ремонта с указанием стоимости работ.

3.1.38. Передать техническую документацию, базы данных и иные связанные с управлением домом документы (Приложение № 4) за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

3.1.39. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ с уведомлением Собственников.

3.1.40. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 жилищного кодекса Российской федерации).

3.1.41. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.42. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.43. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.44. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.45. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 6), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2. **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных услуг.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной

оплатой.

3.2.4. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 – 4.2. настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год:

-размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

-перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением № 3.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3. **Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

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

3.3.3. соблюдать следующие требования:

-не производить перенос инженерных сетей;

-не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

-не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

-не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

-не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

-не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

-не допускать производств в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

-не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

-не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

-информировать управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение **5 (пяти)** рабочих дней

сведения:

-о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т. п.);

-о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

-об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. **Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. п. 3.1.29 настоящего Договора, а также предложений по п. п. 3.1.16 и 3.1.41 настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. п. 3.1.44 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ,

ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Цена Договора определяется:

-общей стоимостью услуг и работ по содержанию, управлению и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложении № 3, победителем открытого конкурса, в размере 1 126 037,64 (один миллион сто двадцать шесть тысяч тридцать семь, 64) рублей в год, в том числе НДС 0%, 0 рублей.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание, управление и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц (31,85 руб/м^2).

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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 многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до **15 -го числа месяца**, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее **15 -го числа месяца**, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.6. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений, дата создания платежного документа.

4.7. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для не внесения платы за помещение.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную

продолжительность, т. е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.10. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение **3-х месяцев** после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение **5 (пяти)**рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.11. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества согласно п. п. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение **5 (пяти)** рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 6).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая

организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, и лицом, принявшим помещения, а также уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

-получения от Управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты обращения документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом, о перечнях, объемах, качестве, стоимости и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- ознакомлением за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

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

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

-составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 6.2 -6.5 настоящего Договора;

-инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и\или не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

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

-проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией

работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

-выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

-неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка.

Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй – Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которое Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

-принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного

способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

-систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору (**более 2-х случаев**, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора).

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.10. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.11. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения,

споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

8.4. 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на **один год и вступает в действие с «14» января 2021г.**

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на **3 месяца**, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 5 (пяти) дней с даты подписания договоров об управлении Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 14 страницах и содержит 7 Приложений.

10.2. Приложения:

10.2.1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Красноярский край, г. Лесосибирск, 7 микрорайон, д. 16 **на 3л.** (Приложение № 1);

10.2.2. Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме **на 2 л.** (Приложение № 2)

10.2.3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме **на 2 л.** (Приложение № 3);

10.2.4. Перечень технической документации и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов **на 2л.** (Приложение № 4);

10.2.5. Акт приемки оказанных услуги (или) выполненных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 5);

10.2.6. **Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника** на 1 л. (Приложение № 6);

10.2.7. Реестр собственников помещений Многоквартирного дома на 3 листах (Приложение №7).

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«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 40702810931000022270 Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк к/счет 30101810800000000627 БИК 040407627 Генеральный директор _____ В.Н. Килин М.П.	Собственник _____ А.В. Хохряков Подпись Ф.И.О.

Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Красноярский край, г. Лесосибирск,
7 микрорайон, д. 16
от «14» января 2021 г. **№ 7/16/21**

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Лесосибирск, 7 микрорайон, д. № 16
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
3. Серия, тип постройки -
4. Год постройки 2020
5. Степень износа по данным государственного технического учета - нет
6. Степень фактического износа нет
7. Год последнего капитального ремонта - нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - нет
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала - да
11. Наличие цокольного этажа - да
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир 60
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - нет
18. Строительный объем 21248 куб. м
19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 3044,4 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 2946,2 кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 0 кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1190 кв. м

20. Количество лестниц 27 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки, площадь общих коридоров) - 567,9 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров 0 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 622,1 кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - 10100 кв. м.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 24:52:0010524:2780

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Сваи	Исправное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич	Исправное
3. Перегородки	Кирпич	Исправное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Пустотные ж/б плиты	Исправное
5. Крыша	Шатровая	Исправное
6. Полы	Линолеум по цементной стяжке	Исправное
7. Проемы окна двери (другое)	Пластиковые Металлические	Исправное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	Штукатурка Нет	Исправное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция	Ванны напольные	Исправное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных)	Электроснабжение Централизованное холодное, горячее водоснабжение и водоотведение Отопление централизованное от внешних котельных	Исправное

отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ		
11. Крыльца		Исправное

Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Красноярский край, г. Лесосибирск,
7 микрорайон, д. 16
от «14» января 2021 г. **№ 7/16/21**

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме

№ пп	Наименование работ и услуг	Периодичность, сроки выполнения
.	Ведение технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом, документации на многоквартирный дом	постоянно
.	Планирование и учет работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома	при проведении плановых и внеплановых осмотров
	Планирование финансовых и технических ресурсов	постоянно
	Проведение плановых и внеочередных осмотров, обследований общего имущества многоквартирного дома	согласно плану-графику
	Ведение технической документации на переданные в управление объекты	постоянно
	Организация и проведение подбора подрядных организаций для выполнения отдельных видов работ по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	при планировании работ по обслуживанию и ремонту общего имущества
	Заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества	при планировании работ по обслуживанию и ремонту общего имущества
	Разработка, юридическое оформление, проверка на предмет соответствия действующему законодательству и интересам собственников договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к ним	до заключения договора
	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества многоквартирного дома	при выполнении условий п. 8 настоящего перечня
	Контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями	постоянно
	Оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг	по результатам приемки работ

	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания	постоянно
	Организация расчетно-кассового обслуживания	в рабочие дни, один из которых для потребителей является выходным днем
	Определение размера платы за жилищные услуги, формирование, изготовление, печать и доставка плательщикам счетов – квитанций	до 1 числа месяца, следующего за расчетным
	Сбор платежей за жилищные услуги	в рабочие дни, один из которых для потребителей является выходным днем
	Проведение перерасчетов платежей за жилищные услуги	по истечении расчетного года
	Заключение договоров на оказание услуг по сбору платежей за жилищные услуги со специализированными организациями	в случае привлечения таких организаций
	Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков	постоянно
	Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищные услуги, работа по погашению задолженности, принятие мер по взысканию задолженности в судебном порядке	постоянно
	Организация регистрационного учета граждан (за исключением срочного оформления документов, выезда специалиста на дом)	в рабочие дни, один из которых для потребителей является выходным днем
	Предоставление собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельности управляющей компании, оказания жилищных услуг и т.п.	в течение 5 рабочих дней со дня обращения
	Рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер реагирования, направление ответов	в течение 10 рабочих дней со дня обращения
	Контроль соблюдения собственниками, потребителями жилищных услуг правил пользования жилыми помещениями, правил эксплуатации общего имущества, других норм действующего законодательства и требований договора управления в рамках действующего законодательства	постоянно

Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Красноярский край, г. Лесосибирск,
7 микрорайон, д. 16
от «14» января 2021 г. **№ 7/16/21**

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

Виды работ	Периодичность выполнения		
Общая площадь помещений, кв.м.		2946,2	
Площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, кв.м.		1190	
		Годовая плата, руб.	Стоимость на 1 кв.м. общей площади, (руб. в месяц)
Содержание жилого помещения, в т.ч.:		**832596,12**	**23,55**
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий, балок, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций:	2 раза в год		
Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов		353,54	0,01
Работы, выполняемые в зданиях с подвалами		353,54	0,01
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД		3535,4	0,1
Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния крыш МКД		12020,50	0,34
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц в МКД		3535,4	0,1
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД		3535,4	0,1
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок, внутренней отделки		7070,88	0,2
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу		1767,72	0,05
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся в общему имуществу МКД		3535,4	0,1
Работы по устранению мелких повреждений, неисправностей и нарушений, выявленных в ходе проведения частичных осмотров		2474,81	0,07
Работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	2 раза в год	254500,44	6,35
Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления,		87678,91	2,48

водоотведения:			
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме		62223,74	1,76
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме		74597,78	2,11
Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД:	*ежедневно*	504860,83	14,28
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД (лестничные клетки)		327028,2	9,25
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД		28283,52	0,8
Работы по содержанию придомовой территории, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации МКД		137528,62	3,89
Работы по содержанию контейнерных площадок		12020,50	0,34
Аварийно-диспетчерское обслуживание	*круглосуточно*	57627,67	1,63
Текущий ремонт общего имущества МКД, в т.ч.:	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	**176772**	**5,05**
Текущий ремонт конструктивных элементов		74951,33	2,12
фундаменты: восстановление поврежденных участков, отмосток, входов в подвал, вентпродухов		1414,18	0,04
стены и фасады: герметизация швов и стыков, мелкий ремонт		5303,16	0,15
кровля: усиление стропильной системы, смена кровли, смена водосточных труб		16970,11	0,48
частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление перекрытий		3535,4	0,1
смена и восстановление отдельных элементов оконных/дверных заполнений		1414,18	0,04
восстановление или замена участков/элементов лестничных маршей, крылец, козырьков, подвалов		1060,63	0,03
замена/восстановление отдельных участков полов		707,09	0,02
восстановление отделки стен, потолков, полов/внутренняя отделка подъездов и технических помещений		44546,54	1,26
Текущий ремонт инженерного оборудования	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	103588,39	2,93
системы отопления: замена и восстановление отдельных элементов и частей		36415,03	1,03
система электроснабжения: замена и восстановление		15555,94	0,44
установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей элементов		1414,18	0,4
замена и восстановление работоспособности внутренней системы вентиляции		530,32	0,15
благоустройство придомовой территории: ремонт и восстановление тротуаров, дорожек, проездов		1414,18	0,4
ремонт контейнеров и контейнерных площадок		18030,74	0,51
Управление МКД		**114901,8**	**3,25**
Итого плата		**1126037,64**	**31,85**

Приложение № 4
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Красноярский край, г. Лесосибирск,
7 микрорайон, д. 16
от «14» января 2021г. **№ 7/16/21**

Перечень
технической документации и иных
связанных с управлением многоквартирным домом документов

№ п/п	Наименование документа		Кол-во листов	Примечание
1. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		184	
2.	Акты осмотра проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	2.1. инженерных коммуникаций	-	
		2.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	-	
		2.3. индивидуальных приборов учета	-	Для определения объемов коммунальных ресурсов потребителям, проживающим в одном жилом помещении
		2.4. механического оборудования	-	
		2.5. электрического оборудования	-	
		2.6. санитарно-технического оборудования	-	
		2.7. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	-	
2. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
3.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		-	
4.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		2	

5.	Акты освидетельствования скрытых работ	-	
6.	Протокол измерения шума и вибрации	-	
7.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	1	
8.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	-	
9.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	4	
10.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование	26	

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случаях отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 5
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Красноярский край, г. Лесосибирск,
7 микрорайон, д. 16
от «14» января 2021 г. **№ 7/16/21**

АКТ № _____
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Лесосибирск "__" _____ ____ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____,
(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)
именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице _____,
(указывается ФИО уполномоченного собственника помещения в многоквартирном доме либо председателя Совета многоквартирного дома <1>)
являющегося собственником квартиры № _____, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании _____, с одной стороны,
(указывается решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо доверенность, дата, номер)
и _____,
(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме)
именуем__ в дальнейшем "Исполнитель", в лице _____ _____,
(указывается ФИО уполномоченного лица, должность)
действующ__ на основании _____,
(указывается правоустанавливающий документ)
с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное) № _____ от "__" _____ ____ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу:

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость /сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с "__" _____ ____ г. по "__" _____ ____ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____)

(прописью)

рублей.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель - _____ _____
(должность, ФИО) (подпись)

Заказчик - _____ _____
(должность, ФИО) (подпись)

Примечания:

<1> В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2011, N 23, ст. 3263; 2014, N 30, ст. 4264; 2015, N 27, ст. 3967) председатель совета многоквартирного дома подписывает в том числе акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<2> Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

<3> Стоимость за единицу выполненной работы (оказанной услуги) по договору управления многоквартирным домом или договору оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

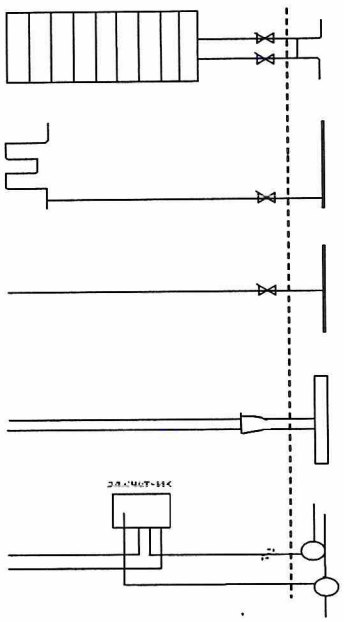
<4> Сметная стоимость за единицу выполненной работы по договору подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 6
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Красноярский край, г. Лесосибирск,
7 микрорайон, д. 16
от «14» января 2021г. **№ 7/16/21**

схема

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между управляющей организацией ООО УК «Партнер» и Собственником

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.



Отопление

до первого вентиля радиатора отопления в помещении **Собственника,** если нет вентиля то после перемычки

ГВС

до первого вентиля на отводе от стояка ГВС в помещении **Собственника**

ХВС

до первого вентиля на отводе от стояка ХВС в помещении **Собственника**

Канализация

до первого раструба на отводе от канализационного стояка в помещении **Собственника**

Эл. сеть

до нижнего контакта автоматического выключателя

Приложение № 7
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Красноярский край, г. Лесосибирск,
7 микрорайон, д. 16
от «14» января 2021г. **№ 7/16/21**

Реестр собственников помещений Многоквартирного дома

№ п/п	№ помещен.	Ф.И.О. (наименование юридического лица) собственника помещения	Общая площадь помещен. (кв.м.)	Доля в праве общей собственности, в %	Ответственный собственник
1	1	Лукомский Иван Трофимович	38,5	1	Наниматель
2	2	Крещенская Анна Ивановна	68,7	1/2	Собственник
3	2	Крещенский Николай Иванович	68,7	1/2	Собственник
4	3	Гаврилова Пелагея Васильевна	58,6	1	Наниматель
5	4	Гладышева Светлана Андреевна	40,4	1	Собственник
6	5	Красковская Светлана Григорьевна	49,1	1	Собственник
7	6	Тюхтяев Андрей Владимирович	59,3	1	Наниматель
8	7	Нилаева Анна Семеновна	58,9	1	Собственник
9	8	Майструк Анатолий Владимирович	51,3	1	Наниматель
10	9	Россихин Василий Николаевич	49,5	1/3	Собственник
11	9	Россихин Алексей Васильевич	49,5	1/3	Собственник
12	9	Россихина Вера Дмитриевна	49,5	1/3	Собственник
13	10	Лебедев Анатолий Иванович	59	1	Наниматель
14	11	Матвеев Сергей Сергеевич	58,9	1	Наниматель
15	12	Зебзеев Василий Леонтьевич	51,4	1	Наниматель
16	13	Сливинская Евгения Андреевна	49,7	2/3	Собственник
17	13	Сливинский Андрей Иванович	49,7	1/3	Собственник
18	14	Алексеевец Валентина Владимировна	59	1	Наниматель
19	15	Лячканова Лариса Иннокентьевна	58,7	1	Наниматель
20	16	Щербина Валентина Семеновна	51,6	1	Наниматель

21	17	Лукасевич Роман Сергеевич	49,4	1	Наниматель
22	18	Иванова Елена Анатольевна	59	1	Наниматель
23	19	Киоса Виктория Ростиславовна	59,3	1	Наниматель
24	20	Романова Жазира Асылбековна	51,7	1	Собственник
25	21	Пашина Татьяна Ивановна	38,7	1	Собственник
26	22	Чупикова Галина Викторовна	45,6	1	Наниматель
27	23		46,8		
28	24	Самойлова Людмила Николаевна	41,5	1	Наниматель
29	25	Вологодская Валентина Павловна	51,9	1	Наниматель
30	26	Казимирова Татьяна Николаевна	46	1	Собственник
31	27	Клименкова Лариса Петровна	47,1	1	Наниматель
32	28	Сидоров Олег Николаевич	41,6	1	Наниматель
33	29	Фарафонов Владимир Игоревич	50,6	1	Собственник
34	30	Высотина Светлана Михайловна	45,8	1	Наниматель
35	31	Лапа Елена Ивановна	46,8	1	Собственник
36	32	Сайфулина Назия Гаязетдиновна	41,5	1	Собственник
37	33	Черкаева Валентина Васильевна	50,8	1	Наниматель
38	34	Сильченко Ирина Петровна	46,4	1/2	Собственник
39	34	Сильченко Дмитрий Владимирович	46,4	1/2	Собственник
40	35	Морозова Франческа Алифовна	46,9	1	Собственник
41	36	Симонов Сергей Леонидович	41,6	1	Собственник
42	37	Вяземская Вера Викторовна	50,4	1	Наниматель
43	38	Богачев Денис Владимирович	46,5	1	Наниматель
44	39	Лобанов Игорь Марсович	47	1	Наниматель
45	40	Евдокимов Михаил викторович	41,6	1	Собственник
46	41	Стрельцова Светлана Валериевна	41,5	1	Наниматель
47	42	Колосова Парасковья Афонасьевна	50,5	1	Наниматель
48	43	Гурьянова Марина Владимировна	47,6	1	Наниматель
49	44	Тимонина Наталья Вячеславовна	49,4	1	Наниматель

50	45	Сидоренко Любовь Федоровна	59,1	1	Наниматель
51	46	Жадан Наталья Степановна	33,7	1	Наниматель
52	47	Гильманова Светлана Ивановна	47,3	1	Собственник
53	48	Дроздова Надежда Александровна	49,7	1/2	Собственник
54	48	Алексеева Юлия Сергеевна	49,7	1/2	Собственник
55	49	Евдокимова Анна Владимировна	58,8	1	Наниматель
56	50	Гусева Ольга Григорьевна	33,7	1	Наниматель
57	51	Гантимуров Виктор Иванович	47,7	1	Наниматель
58	52	Тимошенко Нина Викторовна	49,7	1	Наниматель
59	53	Горемычкина Екатерина Юрьевна	58,7	1	Собственник
60	54	Камынина Оксана Юрьевна	33,7	1	Наниматель
61	55	Малышева Надежда Алексеевна	47,5	1	Наниматель
62	56	Нижибецкая Алёна Геннадьевна	49,8	1	Наниматель
63	57	Шаманин Владимир Николаевич	59,1	1	Собственник
64	58	Яровая Инна Александровна	33,9	1	Наниматель
65	59	Яковлева Оксана Владимировна	47,6	1	Наниматель
66	60	Мацкевич Елена Николаевна	50,1	1	Собственник

Общая площадь жилых помещений 2946,2 кв.м.
Площадь муниципальных помещений 1907,9 кв.м.
% муниципальных помещений 64,76%