

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 3/17

г. Лесосибирск

«10» ноября 2017г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Лесосибирск, 7 микрорайон, д. 3, в лице председателя совета дома Костюк Лилии Александровны, (уполномоченной на основании решения общего собрания собственников) именуемые далее «Собственники» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Партнёр» ОГРН 1172468022748, именуемое далее «Управляющая организация», в лице генерального директора Терещенко Бориса Григорьевича, 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. 3 и оформленного протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «10» ноября 2017г. 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: осмотру, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; 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; сбору и вывозу твердых коммунальных отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, 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), формирование технической документации на дом, работа с собственниками жилых помещений, в том числе истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, 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, инженерных сетей и 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 и 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. 3** в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг потребителям, а Собственники обязуются принимать и оплачивать оказанные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

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 ненесущие 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 ненесущие 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 вентилем) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении собственника. При отсутствии вентилей – 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 (ненесущих 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.

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 СТОРОН

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. Организовать и выполнять работы по текущему ремонту в объеме собранных средств в порядке очередности, утвержденной Собственниками. Если Собственники в установленный настоящим договором срок не утвердили порядок очередности и перечень работ по текущему ремонту, Управляющая организация, с учетом размера платы по текущему ремонту определяемому в порядке, предусмотренном настоящим договором вправе самостоятельно на очередной год определить перечень работ по текущему ремонту и их очередность с учетом технического состояния общего имущества многоквартирного дома, письменных заявлений собственников поступивших в управляющую организацию до 31 декабря предшествующего года и действующего тарифа по текущему ремонту общего имущества.

3.1.3. Заключить и сопровождать договоры ресурсоснабжения, договор на выполнение работ по сбору, вывозу и утилизации твердых коммунальных отходов.

Коммунальные услуги должны отвечать следующим параметрам качества, надежности и экологической безопасности:

- холодная вода круглосуточно в течение года с допустимыми перерывами подачи 8 часов (суммарно) в течение месяца, 4 часа, одновременно, а при авариях на магистралях - 24 часа, давление в точке разбора должно быть не менее 0,3 кгс/см², не более 6 кгс/см²;

- горячая вода (состоящая из компонента на холодную воду и компонента на тепловую энергию) круглосуточно в течение года с допустимыми перерывами подачи 8 часов (суммарно), а при авариях на магистралях - 24 часа. Для проведения профилактических работ на тепловых станциях и сетях - 21 день. Температура воды должна быть не менее 55⁰С, не более 75⁰С, допустимое отклонение не более чем на 5⁰С в ночное время, не более чем на 3⁰С в дневное время. Давление в точке разбора должно быть не менее 0,3 кгс/см², не более 4,5 кгс/см²;

- водоотведение круглосуточно в течение года с допустимыми перерывами не более 8 часов (суммарно) в течение месяца, 4 -х часов - одновременно;

- отопление круглосуточно в течение отопительного периода с допустимыми перерывами 24 часа (суммарно) в течение одного месяца, не более 16 часов одновременно при температуре в жилых помещениях от 2⁰С до нормативной; не более 8 часов от 10 до 12⁰С. Температура в жилых помещениях должна быть не ниже 20⁰С (в угловых 22⁰С). Допустимое снижение в ночное время не более 3⁰С, допустимое превышение не более 4⁰ С. Давление не должно превышать 6 кгс/см² с чугунными радиаторами, 10 кгс/см² с конвекторами;

- электроснабжение – круглосуточное обеспечение собственника электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение и места общего пользования.

3.1.4. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений за управление, содержание и текущий ремонт, коммунальные 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 и коммунальные услуги.

3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. Своевременно производить оплату за предоставленные жилищные и коммунальные 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 Октября 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 10 Ноября текущего 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.

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 свою собственную деятельность.

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 самостоятельно или с привлечением подрядных организаций.

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 простого письменного соглашения всех Собственников жилого помещения осуществлять раздел финансово-лицевого счета пропорционально их доле в праве на имущество при условии их долевого владения жилым помещением многоквартирного дома и при наличии подтверждающих документов (свидетельство о государственной регистрации права).

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 и коммунальных услуг, а также учет их исполнения.

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

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, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для Собственников помещений, не причиняющих вреда его имуществу и имуществу Собственников помещений.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, установленных Правительством РФ.

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

4.2.4. 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.

4.2.5. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг.

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).

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 в 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.

4.4.5. При наличии установленного и введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета потребления коммунального ресурса (далее-Прибор учета), осуществлять плату управляющей организации за коммунальную услугу с учетом показаний этого прибора учета.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора:

5.1.1. Цена договора ежегодно определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в год;

- стоимостью предоставления коммунальных услуг, перечисленных в настоящем договоре, рассчитываемых в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг по тарифам, установленным в порядке, определенном законодательством 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. Размер платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту устанавливается с учетом предложения управляющей организации на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома сроком на один год.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании в установленный настоящим договором срок не приняли решение об установлении на очередной год размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, размер платы определяется следующим образом – размер платы, установленный и действовавший в предыдущем году увеличивается, **но не более чем на предельный индекс, установленный в соответствии с законами и нормативными актами Российской Федерации, Красноярского края, а также города Лесосибирска.**

5.2.6. 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.

5.2.7. 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.

5.2.8. 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.

5.2.9. 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.

5.2.10. 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.

5.2.11. 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.

5.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры:

5.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжения, холодную воду, горячую воду, состоящую из компонента на холодную воду и компонента на тепловую энергию.

5.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, утвержденном Правительством РФ.

5.3.3. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3.4. В случае установки в помещении индивидуальных приборов учета, оплата за коммунальные услуги производится исходя из показаний данных приборов.

5.4. Порядок внесения платы за управление, содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги:

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

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

5.4.3. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги вносится любым способом, не запрещенным Законом, согласованным с Управляющей организацией.

5.4.4. Платежные документы предоставляются собственникам не позднее 05 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.4.5. 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.

5.5. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и коммунальных услуг и их размеров:

5.5.1. Не использование помещения не является основанием для невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и отопления многоквартирного дома. При временном отсутствии Собственников, нанимателей жилых помещений и Собственников нежилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Постановлениями Правительства Российской Федерации.

5.5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.5.3. 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.

5.5.4. 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 стенде многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Лесосибирск, 7 микрорайон, д. 3 и письменного уведомления о возникших обстоятельствах Председателя Совета многоквартирного дома.

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

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. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником, или иным Пользователем в течение 14-ти календарных суток начиная с даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

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. Отчет управляющей организации собственники обязаны рассмотреть на годовом общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

Принятие решения об утверждении отчета должно зависеть от наличия либо отсутствия в отчетном периоде в установленном порядке зафиксированных и не устраненных фактов ненадлежащего выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.3. В случае если в период выполнения работ и оказания услуг от собственников помещений в МКД в соответствии с пунктом 7.8. настоящего договора поступили мотивированные письменные возражения о невыполнении или ненадлежащем выполнении управляющей организацией условий настоящего договора и требования об устранении недостатков выполненных работ (оказанных услуг) либо о перерасчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные

услуги, управляющая организация при отсутствии у нее возражений по предъявленным собственниками требованиям:

- устраняет недостатки выполненных работ (оказанных услуг) в разумный срок;
- осуществляет перерасчет платы за указанные услуги и работы путем включения излишне уплаченных собственниками сумм при оплате будущих расчетных периодов;
- возмещает понесенные собственниками расходы по устранению недостатков выполненных работ (оказанных услуг) своими силами или третьими лицами.

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

7.5. 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.

7.6. Сдачу результата оказанных услуг и выполненных работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг управляющая организация осуществляет посредством предоставления отчета об исполнении условий настоящего договора, представленного за отчетный год и размещаемого на сайте управляющей организации.

7.7. 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.

При отсутствии в течении 14 календарных дней после окончания очередного календарного месяца от собственников документально подтвержденных фактов выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность выполненные работы и оказанные услуги, работы (услуги) считаются принятыми без замечаний.

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.

7.8. 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;

- в части предоставления коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

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, за коммунальные услуги;

- 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 учетной и технической документации по многоквартирному дому;

- информирования собственников (потребителей) о ходе выполнения управляющей организацией обязательств по настоящему договору с помощью телефонной, почтовой или иных видов связи.

8.2. Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем договоре, считается полученным управляющей организацией с момента начала исполнения настоящего договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

Собственники и управляющая организация вправе в любое время принять решение и расторгнуть настоящий договор с уведомлением другой стороны не позднее чем за 30 календарных дней до даты расторжения договора управления многоквартирным домом.

9.2. В случае, если Собственник приобрел право собственности на помещение в доме позднее этой даты – с момента регистрации права собственности.

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

9.4. 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 общего имущества многоквартирного дома.

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

Приложение № 3 - Перечень работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома, оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья

Приложение № 4 - Размер оплаты за содержание и ремонт помещений на момент подписания Договора управления многоквартирным домом

11. СВЕДЕНИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Единоличный исполнительный орган управляющей организации: генеральный директор Терещенко Борис Григорьевич

ОРГН 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, 15А кв. 4 комн. 2

Конт.тел. +7908-200-25-88

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.

**«Управляющая организация»
Общество с ограниченной
ответственностью Управляющая
компания «Партнер»**

Россия, Красноярский край
662547, г. Лесосибирск, 5 мкр., 15А кв.4 к.2
факс/тел. 8-908-200-2588

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.



Б.Г. Терещенко

Председатель совета дома №3 г. Лесосибирск
7 микрорайон

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Л.А. Костюк', written over a horizontal line.

Костюк Л. А.

**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 – помещения 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.

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ 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,	при проведении осмотра 2 раза в год при подготовке к летней и зимней эксплуатации, внеплановое устранение неисправностей по мере

	приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек: очистка от накипи запорной арматуры и др.)	необходимости
3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки в помещениях общественного пользования, протяжка контактов)	при проведении осмотра 1 раз в квартал, внеплановое устранение неисправностей по мере необходимости, смена ламп 1 раз в квартал
4	Прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек, проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, 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 первых 2 этажей	ежедневно
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 приямка	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	постоянно

	ответственности жильца - обесточивание помещения собственника, с последующим устранением в порядке платной услуги	
	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	Поверка, опломбировка	Согласно паспорта изделия
3	Контроль и регистрация показаний, передача сведений в ресурсоснабжающую организацию	ежемесячно

**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

**Размер оплаты за содержание и ремонт помещений
на момент подписания Договора управления многоквартирным домом**

№ 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.	13,08
3.	Плата за ремонт жилого помещения с 1 кв.м.	5,05
4.	Сбор и вывоз ТКО	1,93
5.	Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом с 1 кв.м.	2,07