

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ № Б/Н

п. Кедровый

«29» января 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Уют поселка Кедровый», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Абликсановой Анны Александровны, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 24-000452 от 01.02.2017 г., с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Красноярский край, п. Кедровый, ул. Гвардейская, д.6 с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от «29» января 2018 г. № б/н.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Красноярского края и города Красноярска, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей компании при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

1.4. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

1.5. Управляющая компания - организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления.

1.6. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- а) межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (при наличии);
- в) крыши, ограждающие конструкции данного дома;
- г) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- д) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений;
- е) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, обогревающих элементов в местах

общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии;

ж) 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

з) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

и) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (исключая квартальное освещение).

1.6.1. Контейнерная площадка для сбора мусора (ТБО) и мусоросборники (мусорные баки, контейнеры) являются общедомовым (общим) имуществом собственников одного или нескольких близрасположенных многоквартирных домов в том случае, если исходя из расположения площадки, она предназначена для сбора мусора от такого дома /таких домов. Содержание площадки и мусоросборников осуществляется за счет средств собственников на содержание общего имущества.

1.7. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями настоящего договора и решениями, принятыми общим собранием собственников помещений.

1.8. Собственники помещений и Управляющая компания совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей компании по организации (в том числе по инициированию) и проведению общего собрания собственников.

1.9. Сообщение о проведении общего собрания собственников, а также принятые общим собранием решения доводятся в 10-дневный срок до сведения всех собственников путем размещения соответствующего объявления, либо копии протокола собрания собственников на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

1.10. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений - и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства РФ.

1.11. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются управляющей компанией при наличии решения общего собрания собственников помещений, за исключением следующих случаев:

- ✓ По согласованию с советом Дома выполнение работ по текущему ремонту на сумму до 100 000 рублей.
- ✓ Выполнение работ, входящих в состав работ и услуг по содержанию общего имущества согласно Приложению № 3;
- ✓ Все аварийные (устранения последствий аварий), неотложные, обязательные, сезонные работы, необходимые для содержания дома как объекта.

1.12. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества, размером финансирования и рассчитываются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

Виды и объемы работ по текущему ремонту, которые не являются неотложными, не обеспеченные накоплениями в текущем году, ставятся в план работ последующих периодов (до момента накопления необходимых средств).

1.13. Сведения о собственниках помещений (дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон (для физ.лиц)/ наименование место государственной регистрации, контактный телефон (для юр.лиц)), лицах проживающих в помещении собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг, размер (объем, площадь) отапливаемых помещений; сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дата и место их установки (введения в эксплуатацию), дата опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку прибора учета, срок проведения очередной поверки; вид деятельности, осуществляемый в нежилом помещении указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточки собственников помещений, правоустанавливающие документы, техническая документация и пр.).

1.14. Сообщения, уведомления, извещения, исходящие от управляющей компании и адресованные собственникам, связанные с управлением домом и процессом предоставления жилищно-коммунальных услуг, должны быть сделаны путем размещения соответствующей информации в счетах-квитанциях или на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других доступных для обозрения собственников местах в подъездах и/ или вне подъездов, но в границах придомовой территории, или через председателя совета дома (членов совета дома), либо путем направления (вручения/вложения в почтовый ящик) соответствующего уведомления/объявления по месту нахождения помещения.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях.

2.2. Управляющая компания по заданию собственника за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг.

Управляющая компания принимает участие в отношениях по капитальному ремонту жилого дома в той мере, в которой это предусмотрено действующим законодательством.

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома: п. Кедровый, ул. Гвардейская, д.6;

б) номер технического паспорта БТИ _____;

в) серия, тип постройки 142, жилой многоквартирный дом;

г) год постройки 1988;

д) этажность - 5 этажей;

е) количество квартир - 88; нежилых помещений - 0;

ж) общая площадь дома - 4 816,2 кв.м.

з) общая площадь жилых помещений - 4 184,1 кв.м;

и) общая площадь нежилых помещений - 0 кв.м;

к) год последнего комплексного капитального ремонта _____ - _____;

л) правовой акт о признании дома аварийным - нет;

м) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3 940,02 кв.м;

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в интересах собственников в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов, иных правовых актов в пределах установленных тарифов и фактически собранных (оплаченных собственниками) средств.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 1 к настоящему Договору.

3.1.2.1. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при наличии к тому оснований, предусмотренных действующим законодательством (необходимости их проведения), и при наличии накопленных (из ежемесячно оплачиваемых собственниками на ремонт средств) и достаточных для финансирования проведения ремонта средств.

Текущий ремонт проводится при необходимости предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Управляющая организация осуществляет содержание дома с соблюдением Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодного водоснабжения;
- б) горячего водоснабжения;
- в) водоотведения;
- г) отопления (теплоснабжения);
- д) электроснабжения.

Требования к качеству коммунальных услуг, порядок определения объема потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления или показаний приборов учета (при их наличии), порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлены Правительством Российской Федерации в Правилах предоставления коммунальных услуг. В соответствии со ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.1.4. Принимать от собственника плату за содержание (в т.ч. управление).

3.1.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок собственников и иных, пользующихся помещениями в многоквартирном доме лиц в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также к порче имущества.

3.1.7. В установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить в нее необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом, в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и иных нормативно-правовых актов.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

3.1.9. Информировать собственника и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, в счетах-квитанциях, иными общедоступными способами.

3.1.10. Управляющая компания обязана информировать в письменной форме собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, путем размещения данной информации в платежном документе предшествующего месяца и/или на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

3.1.11. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организаций путем указания данной информации в счетах-квитанциях и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

3.1.12. По требованию потребителей производить сверку платы по Договору.

3.1.13. По требованию потребителей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, выдавать в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

3.1.14. Принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета совместно с членами совета многоквартирного дома и (или) его председателем (за исключением применения возможности дистанционного снятия показаний и их автоматической передачи по каналам связи при наличии такой возможности). В случае неявки указанных лиц на снятие показаний прибора учета Управляющая компания имеет право снять показания самостоятельно.

3.1.15. Представлять собственнику отчет о выполнении Договора за предыдущий год до 01 апреля текущего года.

3.1.16. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника (представителя) для составления акта осмотра общего имущества или помещения собственника с целью выявления нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, фиксации ущерба.

3.1.17. Обеспечить регистрационный учет.

3.1.18. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.19. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их техническое состояние, достоверность предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей с периодичностью, установленной действующим законодательством. Порядок такой проверки установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354;

3.1.20. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

3.1.21. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.22. Управляющая компания выявляет и принимает меры по недопущению незаконного крепления к стенам зданий различных растяжек, вывесок, указателей, кондиционеров, антенн (далее по тексту – рекламная конструкция). Управляющая компания от имени и в интересах собственников письменно обращается к владельцу рекламной конструкции для заключения

договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции. Договор заключается при наличии разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции (далее по тексту – разрешение), в котором указывается собственник здания, тип рекламной конструкции, площадь ее информационного поля, место установки рекламной конструкции.

В случае выявления незаконной (без получения разрешения в органах местного самоуправления и протокола общего собрания собственников помещений) установки и эксплуатации рекламной конструкции управляющая компания обращается в Управление архитектуры администрации п. Кедровый с целью выдачи и предписания о демонтаже рекламной конструкции ее владельцу (если владелец рекламной конструкции известен). Демонтаж осуществляется за счет владельца рекламной конструкции.

Если в установленный срок владелец рекламной конструкции не выполнил обязанность по демонтажу рекламной конструкции или владелец рекламной конструкции неизвестен, орган местного самоуправления - Управление архитектуры администрации п. Кедровый выдает предписание о демонтаже рекламной конструкции собственнику или иному законному владельцу недвижимого имущества, к которому присоединена рекламная конструкция, за исключением случая присоединения рекламной конструкции к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме при отсутствии согласия таких собственников на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

3.1.23. Раскрывать информацию, подлежащую раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в соответствии с требованиями действующего законодательства. Размещение информации на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации может осуществляться в электронном (интерактивном) виде.

3.1.24. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг и другими нормативно-правовыми актами.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. По согласованию с Советом дома определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в рамках действующего законодательства.

Привлечение управляющей компанией для целей исполнения своих обязательств по работам по текущему ремонту в рамках настоящего Договора иных лиц (специализированных, подрядных организаций) осуществляется Управляющей компанией в следующем порядке.

Выбор подрядной организации осуществляется с учетом оценки предложений подрядных организаций в зависимости от квалификации подрядной организации, ее деловой репутации, квалификации персонала, опыта работы, стоимости работ (услуг) и иных заслуживающих внимания факторов.

Если у Совета дома в лице его председателя имеется предложение о привлечении для выполнения тех или иных видов работ определенной подрядной организации либо о смене подрядчика, то такое предложение рассматривается комиссионно управляющей компанией и Советом дома и по результатам совместного обсуждения принимается решение о выборе подрядной организации. В случае несогласия управляющей компании с предложением Совета дома управляющая компания обязана обосновать свою позицию со ссылками на обстоятельства, свидетельствующие о недобросовестности подрядной организации, недостаточности ее квалификации, отсутствии опыта либо возможности выполнения работ иной подрядной организацией с лучшим сочетанием критериев цена – качество.

Если у Совета дома в лице его председателя отсутствуют предложения о привлечении для выполнения тех или иных видов работ определенной подрядной организации, выбор подрядной организации осуществляет управляющая компания исходя из критериев: квалификация подрядной организации, ее деловая репутация, квалификация персонала, опыт работы, стоимость работ (услуг) и иные заслуживающие внимания факторы.

3.2.2. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги согласно условиям настоящего договора, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных законом или договором.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму платежей и пеней в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. В случаях, когда количество проживающих в жилом помещении лиц влияет на расчет

размера платы за коммунальные услуги и при этом количество фактически проживающих лиц не соответствует количеству зарегистрированных лиц в жилом помещении, вести начисления по количеству фактически проживающих лиц при условии соблюдения порядка выявления и фиксации фактов проживания без регистрации, установленного законодательством.

Управляющая компания инициирует поквартирный обход с привлечением участкового уполномоченного, представителей органов местного самоуправления и налоговой службы, с составлением акта фактического проживания, на основании указанного акта производится начисление размера платы за жилищные и коммунальные услуги.

3.2.5. Организовывать и проводить общие, внеочередные собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.6. Требовать от собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений и выполнения своих обязательств по договору управления, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и право подтверждающих (свидетельство о праве собственности, другое).

3.2.7. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.9. Во время проведения ремонта требовать от собственников, иных пользователей убрать (демонтировать) их имущество, находящееся в местах общего пользования и мешающее проведению ремонта, а в случае невыполнения данного требования осуществить указанные действия самостоятельно без обязательств по его возврату в первоначальное положение (монтаж) и без компенсации неизбежных потерь (повреждений) такого имущества при демонтаже.

3.2.10. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании и (или) работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется по нормам жилищного законодательства.

3.2.11. В период действия договора по согласованию с Советом дома определять очередность и сроки выполнения работ по ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год либо последующие периоды (планирование работ), что отражается в плане работ.

3.3. Управляющая компания уполномочена:

3.3.1. Представлять в отношениях с третьими лицами интересы собственников помещений по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.3.2. Предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе права (возможности) использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома при наличии решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. Заключать от своего имени в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, с обязательным письменным согласованием Совета многоквартирного дома, договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды общедомовых помещений, использования части земельного участка (придомовой территории), на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, иные договоры устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на

односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, взыскание неосновательного обогащения, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах и органах местного самоуправления, учреждениях, организациях, судах с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявления искового заявления, встречного искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменения основания или предмета иска, заключения мирового соглашения, соглашения по фактическим обстоятельствам, подписания заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебного акта, предъявления исполнительного документа к взысканию, получения присужденных денежных средств или иного имущества, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством.

Средства, поступившие на счет Управляющей компании, от использования общего имущества собственников распределяются, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников по согласованию с Управляющей компанией, в следующем порядке: 70% - на содержание и текущий ремонт общего имущества (а при наличии решения общего собрания - на капитальный ремонт), 30% - на ведение договорной и претензионно-исковой работы Управляющей компании.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Выполнять условия настоящего договора, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.4.3. Сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут в случае аварийной, чрезвычайной ситуации обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии.

3.4.4. На общем собрании выбрать из числа собственников совет многоквартирного дома и его председателя, полномочия которых установлены ст. 161.1. Жилищного кодекса РФ, в целях содействия Управляющей компании в решении вопросов управления домом, а также представления интересов жителей дома.

3.4.5. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг, установленные Правительством РФ:

а) не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей компанией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению. Использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, например, в качестве горячей воды, запрещается;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

з) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии; соблюдать чистоту в местах общего пользования;

и) не допускать производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) при принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, которые могут причинить неудобства другим проживающим, согласовывать с Управляющей компанией сроки и порядок работ до начала их проведения.

3.4.6. Предоставлять Управляющей компании сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих.

Количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если в Управляющую компанию не представлены сведения и документы об ином.

В случае не проживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в Управляющую компанию в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальными приборами учета соответствующих коммунальных ресурсов, пользуются временно проживающие потребители (фактически проживающие более 5 дней подряд), собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня их прибытия направить в Управляющую компанию сведения о количестве временно проживающих потребителей, о дате начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;

б) о смене собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная), в том числе о приватизации помещения (квартиры);

в) о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала и окончания работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий.

3.4.7. Обеспечивать доступ представителям Управляющей компании либо обслуживающей организации в принадлежащее жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющей компанией и собственником время, а работникам аварийных служб - в любое время.

3.4.8. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4.9. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

3.4.10. По просьбе ответственных лиц Управляющей компании участвовать в мероприятиях по осмотру общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан.

3.4.11. В случае, если по вине собственника был причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома, и Управляющая компания выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, собственник обязан возместить затраты на устранение ущерба Управляющей компании.

3.4.12. Обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета.

Потребитель в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом управляющую организацию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, управляющая организация извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей управляющей организации.

3.4.13. Собственники жилых помещений коммерческого использования, и потребители в жилых помещениях извещают Управляющую компанию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета, в срок не позднее 3 рабочих дней с даты произошедших изменений.

Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были представлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказан потребителем.

3.4.14. Сообщать управляющей компании сведения и документы, необходимые для начисления платежей и выполнения функций регистрационного учета (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о проживающих в помещении лицах и пр.).

3.4.15. Предоставлять управляющей компании сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку прибора учета, а также установленных срок проведения очередной поверки.

3.4.16. Соблюдать требования по пользованию помещениями и оборудованием, расположенным в них.

3.4.17. Принимать под подпись уведомления, извещения, требования управляющей компании, касающиеся процесса управления домом и процесса предоставления жилищно-коммунальных услуг.

3.4.18. Собственники помещений, предоставляющие помещения в пользование другим лицам по любому основанию, обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях настоящего договора и об обязанностях потребителей перед управляющей компанией.

3.5. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме дополнительно обязан представить Управляющей компании сведения о нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с момента заключения настоящего договора / заключения договора найма (аренды).

3.6. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме дополнительно обязан:

3.6.1. Представлять Управляющей компании информацию о принятом им порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг - с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации Управляющая компания вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.6.2. Сообщать Управляющей компании данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно.

3.6.3. Предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных работ,

требующих доступа в помещение.

3.7. Собственник имеет право:

3.7.1. Принимать участие в проведении общих, внеочередных собраний собственников помещений многоквартирного дома, голосовать по вопросам повестки дня.

3.7.2. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств.

3.7.3. Требовать от Управляющей компании ежемесячного и ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.7.4. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.7.5. Требовать от Управляющей компании исполнения принятых обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

3.7.6. Предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Передача показаний может осуществляться по телефону, с помощью СМС и интернет-сервиса, иными способами.

3.7.7. Требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по Договору.

3.7.8. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленной по Договору платы, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией плательщику штрафов, пеней.

3.8. Собственник осуществляет иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

а) стоимостью работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

б) стоимостью коммунальных услуг.

4.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества утверждается решением общего собрания собственников по предложению Управляющей компании, но не менее размера платы, установленного решением органа местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма.

На момент заключения настоящего договора общий размер платы на содержание и ремонт составляет 27 рублей с кв.м. общей площади помещения собственника.

В случае, если после заключения настоящего договора управлением законодательством на Управляющую компанию будут возложены новые (дополнительные) обязанности или функции, выполнение которых потребует дополнительных финансовых затрат (не учтенных в цене договора и обязательствах Управляющей компании на момент его заключения), Управляющая компания организывает и проводит внеочередное общее собрание собственников помещений с целью информирования собственников об указанных изменениях законодательства и изменениях в платежных документах (квитанциях). Дополнительный платеж с наименованием нормативно-правового акта, вследствие принятия которого возникли дополнительные расходы, управляющая компания выставляет собственникам после предварительного (за 1 месяц) уведомления.

Управляющая компания по согласованию с Советом многоквартирного дома имеет право перераспределять внутри платы на содержание стоимости по составляющим работам/услугам в зависимости от целесообразности расходования денежных средств, рыночных условий и т.п. При этом управляющая организация несет всю полную ответственности за качество и полноту оказываемых по договору услуг/выполняемых работ.

4.3. В случае принятия собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете собственники обязаны утвердить источник и размер финансирования расходов по возмещению издержек, связанных с открытием и ведением специального счета капитального ремонта дома, предоставлением платежных документов собственникам, и иных расходов, связанных с начислением и сбором взносов на капитальный

ремонт и выполнением управляющей компанией иных организационных функций согласно действующему законодательству в связи с принятием собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете. Такое решение принимается собственниками по предложению управляющей компании. Собственники осуществляют финансирование в размере, покрывающем фактически расходы управляющей компании на данные мероприятия. Оплата вносится на основании квитанций.

4.4. В случае утраты силы нормативно-правового акта органа местного самоуправления, устанавливающего размер платы для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, и при отсутствии решения общего собрания об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер платы считается установленным в размере, существовавшем на момент утраты силы нормативно-правового акта органа местного самоуправления.

4.5. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, определяется и утверждается решением Общего собрания по предложению Управляющей компании на основании следующих документов, представляемых Управляющей компанией в качестве обоснования предлагаемого ею тарифа (руб. коп/м²):

- калькуляция затрат (плановая и отчетная) на оказание услуг управления жилищным фондом (с комментариями по каждой статье и в сравнении с аналогичными периодами прошлых лет, поясняющими причину увеличения или уменьшения расходов);
- бухгалтерский баланс Управляющей компании за отчетный и предыдущие годы со всеми приложениями;
- другие документы по усмотрению Управляющей компании.

В случае установления органом местного самоуправления платы за содержание и ремонт помещения для нанимателей, в размере меньшем, чем установленный настоящим договором, оставшаяся часть платы возмещается из местного бюджета в порядке, установленном дополнительным соглашением к настоящему договору между Собственником муниципальных помещений и Управляющей компанией.

4.6. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом составляет 20% от стоимости комплекса жилищных услуг (работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества), указанной в п. 4.2 настоящего договора.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, может превышать объем коммунальной услуги, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды. Собственники приняли решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения к общей площади дома.

4.8. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме заключают договоры на приобретение (поставку) коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями; вносят плату за коммунальные услуги, приобретаемые по таким договорам, непосредственно в их адрес (за исключением платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

4.9. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственник нежилого помещения вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, в

адрес управляющей организации.

4.10. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в расчете на «кв.м» общей площади жилого/нежилого помещения, принадлежащего собственнику.

4.11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Для корректности начислений и расчетов Потребителю рекомендуется при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать их в Управляющую компанию с 20 по 25 число текущего месяца.

Собственник обязан произвести оплату по квитанции за жилищные и коммунальные услуги до пятнадцатого числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым).

Показания общедомовых приборов учета и расчет по ним (общедомовое потребление) могут отражаться в платежных документах последующих периодов.

4.12. Плата за управление многоквартирным домом, содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (счетов-квитанций). Обязанность по предоставлению плательщикам жилищных и коммунальных услуг, предусмотренных п.4.11 настоящего договора, платежных документов лежит на Управляющей компании. Доставка платежных документов осуществляется Управляющей компанией или привлеченными организациями связи до почтовых ящиков собственников по почтовому адресу помещения.

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

Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом.

4.13. Платежные документы (счета-квитанции), формируемые Управляющей компанией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным в соответствии с действующим законодательством, в частности: адрес помещения, площадь помещения, сведения о собственнике (нанимателе), количество проживающих (зарегистрированных) граждан; наименование управляющей компании, ее реквизиты, адрес, номера контактных телефонов, факса; указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, единицы измерения, объемы и стоимость жилищных и коммунальных услуг; сведения о перерасчетах, сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды.

Платежный документ может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по Договору, и условиях их оплаты, в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с использованием жилым помещением (например, за домофон, кабельное телевидение, интернет, др.). Основанием для включения такой информации может быть решение общего собрания собственников, либо персональное волеизъявление собственника, либо норма закона.

4.14. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за потребленные коммунальные услуги.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное.

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за будущие периоды.

4.17. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по договорам, заключенным ими с ресурсоснабжающими организациями.

4.18. Собственниками нежилых помещений допускается предоставление взамен квитанций счетов на оплату либо платежных документов в иной форме, соответствующей законодательству.

Собственники нежилых помещений самостоятельно забирают платежные документы в офисе управляющей компании ежемесячно без дополнительного извещения о явке, если иной способ доставки счетов не согласован сторонами дополнительно.

4.19. В случае отсутствия зарегистрированных граждан в помещении количество фактически проживающих граждан принимается равным количеству собственников помещения. При этом собственники имеют право доказать факт не проживания в помещении.

4.20. С момента наступления обязанности собственников по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, доля средств, направленных на текущий ремонт увеличивается на долю расходов на вывоз ТБО в размере платы за содержание и ремонт, определяемую по цене договора с подрядной организацией, осуществляющей сбор и вывоз ТБО, что влечет аналогичное уменьшение расходов по содержанию, при этом общий размер платы за содержание и ремонт не изменяется. Отдельного решения общего собрания по данному вопросу не требуется. Управляющая компания за месяц до включения в платежный документ платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляет собственников путем размещения информации в квитанциях о предстоящих изменениях. Итоговая информация отражается управляющей компанией в ежегодном отчете перед собственниками.

4.21. Исключение из платы за коммунальные услуги и включение в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (с момента вступления в силу соответствующих положений Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ) увеличивает размер платы за жилое помещение на соответствующую величину.

4.22. С момента вступления в силу положений законодательства о включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, управляющая компания в случае принятия собственниками решения о полном распределении между потребителями объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, выставляет к оплате собственникам объем коммунальной услуги в размере превышения отдельной строкой в квитанции.

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.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени.

Если иное не предусмотрено законом, несвоевременное внесение платы влечет за собой начисление пени в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Управляющая компания отвечает за исполнение договорных обязательств, вред, причиненный вследствие недостатков работ и услуг, убытки, возникшие по вине управляющей компании в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Управляющая компания несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества, нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг; вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу потребителя вследствие недостатков работ по содержанию и ремонту имущества, несоответствия качества коммунальных услуг.

5.5. Собственник несет ответственность за следующее:

- а) неисполнение законных предписаний Управляющей компании, контролирующих, надзорных органов;
- б) отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

В случае если проведение непредвиденных работ неотложного характера объективно

необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, о чем могут свидетельствовать, в том числе, выданные контролирующими органами (в частности, службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края) предписания, и при отказе собственников от проведения и финансирования необходимых работ, отсутствии либо недостаточности накопленных средств, Управляющая компания вправе выполнить такой ремонт за собственный счет и выставить собственникам в счетах-квитанциях понесенные ею расходы дополнительно с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений собственников и рассрочкой оплаты не более чем на шесть месяцев. Конкретный срок погашения собственниками долга перед Управляющей компанией определяется по соглашению между Управляющей компанией и собственниками в лице председателя Совета дома.

5.6. Собственники, не обеспечившие допуск в свое жилое помещение специалистов Управляющей компании и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, в полном объеме несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями и членами их семей, арендаторами).

5.7. Основания и порядок ограничения и приостановки предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг.

В соответствии с Правилами Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;
- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;
- получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан.

Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги;
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

5.8. Предупреждения (уведомления) об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги, в том числе, предусмотренные пп. "а", "б", "в" п. 119 Правил №354, доводятся до сведения потребителя путем вручения под расписку или направления по почте (простым либо заказным письмом по адресу помещения потребителя). Уведомление, направленное по почте, считается надлежащим, если у управляющей компании имеется доказательство о его получении

адресатом (уведомление о вручении) либо о его отправке (квитанция, реестр писем), если письмо направлялось без уведомления о вручении. В случае неполучения потребителем уведомления по причине неявки адресата за письмом, отсутствия адресата в месте нахождения (по адресу помещения), истечения срока хранения либо иным аналогичным причинам, потребитель считается уведомленным надлежащим образом.

В случае уклонения потребителя от получения уведомления, вручаемого нарочно под расписку, составляется акт об отказе в приеме уведомления (отказ от получения, отказ от подписи), подписанный представителем управляющей компании и не менее чем 2 другими потребителями, проживающими в данном доме, либо иными незаинтересованными лицами.

5.9. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- Действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- Действий неустановленных лиц, причиняющих ущерб общему имуществу;
- Использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- Не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- Аварий, произошедших не по вине управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.10. Ни одна из сторон не несет ответственности за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясение, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора.

6. Осуществление контроля за выполнением

Управляющей компанией ее обязательств по Договору

6.1. Контроль осуществляется путем:

- а) предоставления Управляющей компанией ежегодного отчета о выполнении работ по содержанию общедомового имущества;
- б) проверки работы Управляющей компании советом многоквартирного дома, его председателем;
- в) подачи в письменном виде жалоб, претензий, иных обращений и получении ответов на них.

7. Срок действия Договора.

Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом.

Изменение, расторжение Договора.

7.1. Договор считается заключенным от даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора.

Договор заключен сроком на один год с момента заключения.

7.2. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях.

7.3. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию.

Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и порядке, которые предусмотрены законодательством РФ и настоящим Договором.

7.4. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в установленном законом порядке, а также, если суммарный размер задолженности собственников по

настоящему договору за последние 12 календарных месяцев превысит цену настоящего Договора за один месяц.

7.5. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей компанией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей компанией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей компании на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей компанией, до полного погашения задолженности.

7.6. При одностороннем отказе от исполнения или расторжении договора управления многоквартирным домом по инициативе Собственников, Управляющая компания за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую и финансовую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья

7.7. Наличие какой-либо задолженности перед Управляющей компанией со стороны, как отдельных Собственников, так и в целом по многоквартирному дому, не может служить достаточным основанием для воспрепятствования передаче технической и финансовой документации вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья.

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

7.9. Если какое-то из положений настоящего договора будет противоречить императивным нормам законодательства (в частности в связи с изменением законодательства во время действия договора), такое положение утрачивает свою силу и применяются нормы законодательства.

7.10. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достигнуть взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.11. В случае, если помещение будет передано собственником во владение и (или) пользование третьему лицу (арендатору) и в договоре между собственником и арендатором содержится условие о том, что обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг возлагается на арендатора, в связи с чем арендатор обязан заключить договор на содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг с управляющей компанией, и такой договор заключен, действие настоящего договора в части предоставления услуг управляющей компанией собственнику и обязательств по их оплате собственником управляющей компании приостанавливается на срок действия аналогичного договора между управляющей компанией и арендатором. На указанный период времени управляющая компания оказывает услуги арендатору.

7.12. Настоящий договор составлен в одном подлинном экземпляре с приложением оригиналов листов подписания его собственниками и хранится в управляющей компании. Электронный образ договора управления размещается на сайте раскрытия информации и является общедоступным для ознакомления.

7.13. Дополнительная, справочная информация, а также информация об изменении реквизитов доводится управляющей компанией до сведения собственников любым доступным способом, в том числе путем размещения ее на сайте управляющей компании.

Приложения:

1. Перечень, стоимость и периодичность работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме на листе.
2. Информация для собственников (подлежит доведению до сведения потребителей в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354).
3. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора.
4. Реестр собственников помещений многоквартирного дома на ___ листах.

ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО «УК Уют п. Кедровый»

ИНН 2411027080

ОГРН 1162468118108

КПП 246501001

Адрес: 660135, г. Красноярск,

ул. Молокова д. 62, кв. 105

р/с 40702810331000011606

Банк: КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

№ 8646 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810800000000627

БИК 040407627

Генеральный директор _____

Абликсанова А.А.



Собственники
согласно реестру подписей
(приложение № 4 к настоящему договору)

Перечень, стоимость и периодичность работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме на листе.

№	Наименование	Стоимость работ (услуг) на 1 м2 (помещения в месяц) руб.
п.п.		
1.	Услуги по управлению домом	5
1.1.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	0,38
1.2.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	0,18
1.3.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	0,17
1.4.	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	2,7
1.5.	Осуществление контроля над качеством предоставления коммунальных услуг	0,23
1.6.	Прием граждан (собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, иным вопросам	0,26
1.7.	Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменении размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	0,13

1.8.	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	0,3	
1.9.	Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	0,4	
1.11.	Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальных услуг по требованию пользователя или Заказчиков и выдача документов, подтверждающих правильность начисления, или расчетов	0,25	
2.	Санитарное содержание общего имущества дома.	5	
2.1.	Санитарное содержание мест общего пользования включает следующие перечень работ, услуг:	3,2	
	- подметание лестничных площадок	0,2	1 раз в неделю
	- мытье лестничных площадок	0,4	1 раз в неделю
	- влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботоочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, плафонов светильников, перил лестниц, входных дверей	0,18	1 раз в месяц
	- обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, мытье входных дверей, стен	0,17	2 раза в год
	- уборка чердачного и подвального помещений	0,12	2 раза в год
	- дератизация и дезинсекция	0,23	1 раз в год
2.2.	Санитарное содержание придомовой территории		
2.2.1.	Содержание в зимний период (с 16.10 по 30.04)		
	- подметание свежесыпавшего снега	0,32	Понедельник-пятница

	- сдвигка и подметание снега при обильном снеготаладе	0,32	По мере необходимости
	- удаление наледи	0,12	По мере необходимости
	- посыпка территории противогололедными материалами	0,065	Понедельник-пятница
	- очистка урн от мусора	0,018	Понедельник-пятница
	- уборка контейнерных площадок	0,05	По мере необходимости
	- сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	0,354	
2.2.2.	Содержание в летний период (с 01.05 по 15.10)		
	- подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	0,1	Понедельник-пятница
	- подметание территории в дни обильных осадков	0,2	
	- уборка мусора с газонов	0,012	Понедельник-пятница
	- очистка урн от мусора	0,018	Понедельник-пятница
	- мытье урн	0,018	1 раз в неделю
	- уборка контейнерных площадок	0,05	Понедельник-пятница
	- стрижка газонов	0,025	3 раза в год
	- срезка, подрезка и побелка деревьев и кустарников	0,18	1 раз в год
	- полив газонов	0,05	По мере необходимости
		3,2	
3	Работы по твердым бытовым отходам и крупногабаритного мусора	4,5	Ежедневно

4.	Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома - включает следующий перечень работ, услуг	14,3	
	Текущий ремонт конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования:		
	- конструктивных элементов зданий, включая ремонт подъездов	1,36	1 раз в пять лет
	- тепловых сетей	0,82	По мере необходимости
	- сетей холодного водоснабжения	0,82	По мере необходимости
	- канализационных сетей	0,82	По мере необходимости
	- электрических сетей	0,82	По мере необходимости
	Содержание общедомовых инженерных сетей:		
	- техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	0,31	Ежедневно
	- технический осмотр внутридомовых тепловых сетей	0,22	Ежедневно
	- техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	0,31	Ежедневно
	- технический осмотр внутридомовых сетей горячего водоснабжения	0,22	Ежедневно
	- техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	0,31	Ежедневно
	- технический ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения	0,22	Ежедневно
	- техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей	0,31	Ежедневно
	- технический осмотр внутридомовых канализационных сетей	0,22	Ежедневно
	- техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей	0,31	Ежедневно
	- технический осмотр внутридомовых электрических сетей	0,22	Ежедневно

- техническое обслуживание внутридомовых вентиляционных сетей и дымоходов	0,31	1 раз в год
- технический осмотр внутридомовых вентиляционных сетей и дымоходов	0,22	1 раз в год
Частичный ремонт кровли	0,18	По мере необходимости
Регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	0,13	1 раз в год
Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях	0,6	По мере необходимости
Замена разбитых стекол а местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях	1,2	По мере необходимости
Установка пружин и доводчиков на входных дверях в местах общего пользования	0,8	По мере необходимости
Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы; устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, электроснабжения в течение 1 часа после получения заявки диспетчером	3,36	с 17.00 до 08.00 Ежедневно
Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственная с выделенные следующие виды работ:		
- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации	0,02	
- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры	0,03	
- аварийное окончание вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии.	0,03	
	14,3	

Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд с учетом возможностей общедомовых электрических сетей

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд с учетом возможностей общедомовых электрических сетей составляет:

- для жилых домов без газоснабжения максимальной допустимая мощность 7 кВт.;
- для домов с газоснабжением – 4,5 кВт.

Сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), об условиях применения социальной нормы

Постановлением Региональной энергетической комиссии Красноярского края от 13.12.2005г. № 273 «Об утверждении социальных норм потребления электрической энергии, поставляемой населению Красноярского края» установлено:

«1. Утвердить социальные нормы потребления электрической энергии, поставляемой населению Красноярского края, в следующих размерах:

для населения, проживающего в жилых домах, не оборудованных в установленном порядке электроотопительными установками, - 75 кВт.ч на человека в месяц, но не менее 110 кВт.ч на абонента в месяц;

для населения, проживающего в жилых домах, оборудованных в установленном порядке электроотопительными установками:

в период с 15 сентября по 15 мая - 400 кВт.ч на абонента в месяц, в иные периоды - 75 кВт.ч на человека в месяц, но не менее 110 кВт.ч на абонента в месяц».

Перечень основных нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы оказания жилищно-коммунальных услуг и деятельность управляющих организаций

1. Жилищный кодекс Российской Федерации.
2. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
3. Постановление Правительства РФ от 13.03.2006г. № 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».
4. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
5. Федеральный закон от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
6. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

7. Постановление Правительства РФ от 15.04.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

8. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

9. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №307.

Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

(Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (ред. от 04.05.2012))

допустимые отклонения	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
-----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I. Холодное водоснабжение

1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение 1 года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва платы, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенной за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее -
соответствии с требованиями, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СанПиН 2.1.4.1074-01)	соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее -	Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной

качества (независимо от соответствия с пунктом 101

показаниям приборов учета) в Ижевск

3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <1>:
в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);
у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)
2 к Правилам;

отклонение давления не допускается

за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N

соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на

при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенной за расчетный период в

качества (независимо от соответствия с пунктом 101

размер платы, исчисляемый суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего

показаний приборов учета) в Ижевск

II. Горячее водоснабжение

4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года

допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на туловой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенной за такой расчетный период в

водоснабжении в связи с соответствием с приложением N 2 к Правилам, с учетом производства ежегодных и ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом

Ижевск
показаниям приборов учета) в Ижевск

регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)

5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <2> в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С

допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура

за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в

которой в точке разбора ниже

6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) качества (независимо от соответствия с пунктом 101

отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается

при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (по показаниям приборов учета) в

7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) <1> соответствие с приложением N 2 к Правилам;

отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается

каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в

соответствии с приложением N

при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в

2 к Правилам, снижается на

качества (независимо от
соответствии с пунктом 101

размер платы, исчисленный
суммарно за каждый день
предоставления коммунальной
услуги ненадлежащего

показаний приборов учета) в
Правил

III. Водоотведение

8. Бесперебойное допустимая за каждый час превышения
круглосуточное продолжительность допустимой продолжительности
водоотведение в перерыва водоотведения: перерыва водоотведения,
течение года не более 8 часов исчисленной суммарно за
(суммарно) в течение 1 расчетный период, в котором
месяца, произошло указанное
4 часа единовременно (в превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой
том числе при аварии) расчетный период снижается
на 0,15 процента размера
платы, определенногонза
такой расчетный период в

соответствии с приложением N
2 к Правилам, с учетом
положений раздела IX Правил

IV. Электроснабжение

9. Бесперебойное допустимая за каждый час превышения
круглосуточное продолжительность допустимой продолжительности
электроснабжение в перерыва перерыва электроснабжения,
течение года <3> электроснабжения: исчисленной суммарноиза
2 часа - при наличии расчетный период, в котором
двух независимых взаимно произошло указанное
резервирующих источников превышение, размер платы за
питания <4>; коммунальную услугу за такой
24 часа - при наличии 1 расчетный период снижается
источника питания на 0,15 процента размера
платы, определенногонза
такой расчетный период в

соответствии с приложением N
2 к Правилам, с учетом
положений раздела IX Правил

10. Постоянное отклонение напряжения и за каждый час снабжения
соответствие (или) частоты электрической энергией, не
напряжения и (или) частоты соответствующей требованиям
частоты электрического тока от законодательства Российской
электрического тока законодательства Федерации о техническом
требованиям Российской Федерации о регулировании, суммарно в
законодательства техническом течение расчетного периода,
Российской Федерации о регулировании не в котором произошло
техническом допуская отклонение напряжения и
регулировании (или) частоты электрического
(ГОСТ 13109-97 и тока от указанных
ГОСТ 29322-92) требований, размер платы за
коммунальную услугу за такой
расчетный период снижается
на 0,15 процента размера
платы, определенного за
такой расчетный период в

соответствии с приложением N
2 к Правилам, с учетом
положений раздела IX Правил

V. Газоснабжение

11. Бесперебойное допустимая за каждый час превышения

круглосуточное газоснабжение в течение года	продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца	допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в
---------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом

положений раздела IX Правил

12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)

(независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101

при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества

приборов учета) в

Правил

13. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа

соответствии с приложением N 2 к Правилам;

соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на

качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101

отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в

при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в

размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего

показаний приборов учета) в

Правил

VI. Отопление <5>

14. Бесперебойное допустимая

за каждый час превышения

<p>круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6></p>	<p>продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения;</p> <p>не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С</p>	<p>допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
---------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>	<p>допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми</p>	<p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с</p> <p>снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

отрпительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем

ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

<1> Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

<3> Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<4> Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

<5> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

<6> В случае применения пункта 14 настоящего приложения пункт 15 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

<7> Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНИПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

(Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным
Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170)

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок,	

колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным отражением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1-сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч

Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом по адресу:
п. Кедровый
№ Б/Нот 29.01.2018

Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора

1. Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:
- а) не производить перенос инженерных сетей;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
 - г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
 - е) 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;
 - ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

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

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

2. Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией в следующем порядке:

а) в течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе в части обязанностей нанимателей и арендаторов;

б) при заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п.2.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора;

в) при заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п.2.1. настоящего приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора;

г) информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.