

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Красноярск, пр-т. Машиностроителей, д.35

г. Красноярск

«20» января 2023 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Красноярск, пр-т. Машиностроителей, дом.35, (именуемые в дальнейшем – собственники помещений или собственники), с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ВЕРШИНА», именуемое в дальнейшем Управляющая организация в лице директора Коломейцева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По условиям настоящего договора, Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Целями управления многоквартирным домом являются 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, с учетом положений законодательства о предоставлении коммунальных услуг.

1.3. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. К собственнику в настоящем договоре приравниваются лица, принявшие от Застройщика помещения на основании договора о долевом участии и имеющие подписанные акты приема передачи жилых и нежилых помещений. 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. Потребитель – собственник помещения в многоквартирном доме, жилого дома, домовладения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;

Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Управляющая организация – организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления.

1.4. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество);

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям).

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется на основании ст. 36 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ.

Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений 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 межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 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); крыши, ограждающие конструкции данного дома; внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; 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; внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии; 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, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (при наличии), 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; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (обогревающие элементы, обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещения не относятся к общедомовому имуществу); 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.

1.6. Контейнерная площадка для сбора мусора (ТБО и КГМ) 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 и ремонт общего имущества.

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

1.8. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «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 граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства.

Подписанием настоящего договора собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных в информационную расчетную систему с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг, автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей организацией и выполнения управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством, которой управляющая компания поручает обработку персональных данных, а именно: хранение, накопление, систематизацию данных; извлечение персональных данных с целью печати квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг; использование персональных данных в личном кабинете Виртуальной абонентской службы; предоставление персональных данных платежным агентам, операторам по переводу денежных средств в целях технологического обеспечения приема и перевода денежных средств в оплату жилищно-коммунальных услуг. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, а также информация, которая необходима управляющей компании для выполнения своих обязательств.

Деятельность Управляющей организации и привлекаемых сторонних организаций по обработке персональных данных должна ограничиваться достижением конкретных, заранее определенных и законных целей, указанных выше. Содержание и объем обрабатываемых персональных данных должны соответствовать заявленным целям их обработки. Использование персональных данных в противоправных целях не допускается.

1.9. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении №6 к Договору.

1.10. До момента формирования земельного участка под многоквартирным домом и передачи его в собственность собственникам помещений в многоквартирном доме, определить пользование земельным участком, в том числе благоустройство и санитарную уборку, в границах, выполненного благоустройства придомовой территории.

1.11. 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).

1.12. Информация о собственниках помещений (дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон (для физ. лица) / наименование, место государственной регистрации, контактный телефон (для юр. лица)), 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, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, срок

проведения очередной поверки; вид деятельности, осуществляемый в нежилом помещении указана в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточки собственников помещений, правоустанавливающие документы, техническая документация и пр.), имеющейся в распоряжении управляющей компании.

1.13. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, утверждается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, по соответствующему предложению Управляющей организации.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, непосредственно при заключении настоящего договора управления, утверждаются вместе с таким договором по его тексту, по результатам рассмотрения договора собственниками и Управляющей организацией и утверждения его условий на общем собрании. При необходимости изменения данного перечня, он подлежит утверждению общим собранием собственников дома, по соответствующему предложению Управляющей организации. Если иное не установлено решением общего собрания собственников, новый перечень работ и услуг подлежит применению с 01 числа следующего месяца, при этом письменное внесение изменений и дополнений в настоящий договор не требуется, принятие нового перечня работ и услуг Управляющей организацией подтверждается конклюдентными действиями по его исполнению.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества не может быть определен в объеме, меньше установленного Правительством РФ минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Все текущие, неотложные, обязательные, сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в настоящем договоре в силу норм содержания многоквартирного дома как объекта и должны осуществляться Управляющей организацией независимо от того, упомянуты ли в настоящем договоре конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников.

1.14. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в реквизитах Договора и в Приложении № 4.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор начинает действовать с даты его подписания Сторонами.

2.2. Договор заключен на срок пять лет. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 3 (три) месяца до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях.

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

3. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.2. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом избирают Совет многоквартирного дома и его председателя.

3.3. Управляющая организация 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 граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства.

3.4. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3.5. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников). Управляющая организация вправе от собственного имени, а также по согласованию с любым собственником помещения от его имени выступать организатором, инициатором общего собрания собственников.

3.6. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в соответствии с условиями настоящего договора и решениями, принятыми общим собранием Собственников помещений.

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. Информирование собственников нежилых помещений, происходит путем рассылки по адресу электронной почты, указанной в письменном заявлении на имя УК.

3.7. Контроль за деятельностью Управляющей организацией осуществляется путем:

- а) предоставления Управляющей организацией ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом;
- б) подачи в письменном виде жалоб, претензий, иных обращений и получении ответов на них;
- в) активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества;
- г) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- д) участие председателя Совета многоквартирного дома, иного уполномоченного лица, (собственника) в комиссиях по осмотру общего имущества, в том числе кровель, подвалов, инженерных систем и оборудования как до, так и после проведения мероприятий по их содержанию и текущему ремонту;
- е) обращение в органы, осуществляющие государственный (муниципальный) контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

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

Перечень работ и услуг по управлению приведен в Приложении №2.

4.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением №3 к настоящему Договору.

4.1.3. 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 либо в ином порядке по решению общего собрания собственников.

Перечни работ по текущему ремонту общего имущества определяются нормативными правовыми актами (на момент заключения договора таким нормативным актом является Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170).

4.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставления коммунальных услуг и обеспечить с момента заключения договоров предоставления 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) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжения (состоящее из компонентов холодной воды и тепловой энергии, использованных с целью предоставления горячего водоснабжения); в) водоотведение; г) отопление (теплоснабжение); д) электроснабжение.

4.1.5. Требования к качеству коммунальных услуг, порядок определения объема потребленного коммунального ресурса и размера платы исходя из нормативов потребления или показаний приборов учета (при их наличии), 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.

4.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровья граждан, а также к порче имущества в течение 30 минут после поступления заявки на телефон аварийной службы, указанный в платежном документе.

4.1.7. В установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить в нее необходимые изменения в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 и иных нормативно-правовых актов.

4.1.8. 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 путем размещения объявления на информационных стендах возле подъездов, в платежных документах. Сведения о причинах, возникших на внешних сетях, доводятся до собственников по факту получения информации от лиц, ответственных за эксплуатацию данных сетей.

4.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги и/или направить информацию Ресурсоснабжающим организациям для проведения ими перерасчета платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.1.10. За тридцать дней до даты представления платежных документов информировать собственников об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги в Многоквартирном доме путем размещения данной информации в платежных документах 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.

4.1.11. По требованию потребителей производить сверку платы по Договору.

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

4.1.13. Обеспечить первичный прием в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. Осуществлять контрольное снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета, целостность пломб. Осуществлять проверку состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а также распределителей по заявлениям потребителей. Принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

4.1.14. Принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета.

4.1.15. На основании заявки собственника направлять своего представителя для составления акта осмотра общего имущества или помещения собственника с целью выявления нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, составления акта о нанесении ущерба имуществу в срок, не превышающий двух рабочих дней.

4.1.16. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета 1 раз в год. Порядок такой проверки установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354;

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

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

4.1.19. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан.

4.1.20. Обеспечить собственников 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, но в границах придомовой территории.

4.1.21. Обеспечить прием от собственников, нанимателей и иных пользователей жилых помещений в многоквартирном доме платы за жилое помещение, в том числе за управление; содержание; текущий ремонт; при наличии оснований, капитальный ремонт общего имущества; в счет возмещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

4.1.22. Обеспечить прием от собственников, арендаторов и иных пользователей нежилых помещений в многоквартирном доме платы за управление; содержание; текущий ремонт; при наличии оснований, капитальный ремонт общего имущества; в счет возмещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Основания и порядок получения Управляющей компанией платы за коммунальные услуги, предоставляемые в нежилые помещения, определяются Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

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

Сроки составления актов по факту не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества установлены законодательством РФ.

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

4.1.25. 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.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. 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 правоподтверждающих (свидетельство о праве собственности, другое).

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

Осуществлять контрольное снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета, целостность установленных пломб, в порядке, в сроки и с периодичностью, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

4.2.3. Требовать от Пользователей помещений соблюдения ими правил проживания, правил пользования помещениями, а также норм Жилищного кодекса РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности Пользователей помещений.

4.2.4. 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 организации и (или) работников аварийных служб, иных обслуживающих организаций, в случаях когда такой допуск необходим для установления и устранения неисправностей в состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.5. При нарушении Собственниками сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном ст. 155 ЖК РФ.

Уведомлять Собственников (нанимателей) о наличии задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) способами, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.6. Самостоятельно определить порядок и способы выполнения работ, необходимые для выполнения обязательств по настоящему Договору.

Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по договору 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 внимание факторов для максимальной выгоды в пользу собственников при соблюдении баланса критериев цена – качество.

4.2.7. Для реализации прав и исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, действовать без доверенности от имени Собственников помещений многоквартирного дома при заключении/расторжении договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, представлять интересы Собственников при ведении дел во всех административных учреждениях и организациях любых форм собственности, в том числе: подписывать, подавать и принимать жалобы, заявления, письма и любые иные документы, совершать иные юридически значимые действия и процедуры в соответствии с законодательством; заверять копии документов, подлинники которых находятся в Управляющей организации; вести дела в арбитражных судах и судах общей юрисдикции в качестве представителя истца, ответчика и третьего лица и совершать все процессуальные действия в судах всех инстанций, в том числе: подписывать исковые заявления и отзывы на исковые заявления, заявления об обеспечении иска, предъявлять их в суд, заключать мировое соглашение и соглашение по фактическим обстоятельствам, передавать дела в третейский суд, изменять предмет или основание иска, обжаловать судебные акты, обжаловать судебные акты арбитражного суда, подписывать заявления (жалобы) о принесении судебного протеста, требовать принудительного исполнения судебного акта, подписывать заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, совершать иные действия и (или) процедуры, предусмотренные законодательством.

4.2.8. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

4.2.9. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.10. Предоставлять доступ в чердачные, подвальные, иные технические помещения, на кровлю, к иным объектам общего имущества многоквартирного дома лицам, предоставляющим Собственникам услуги сети передачи данных, в т.ч. телефонной, телевизионной и иной проводной и беспроводной связи, для установки и обслуживания передающих устройств. Средства, полученные от лиц, предоставляющих Собственникам

указанные услуги сети связи, Управляющая организация направляет на ремонт и содержание общедомового имущества собственников по согласованию с Советом дома и иные цели, по решению собственников.

4.2.11. Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.12. Организовывать и проводить общие собрания собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством.

4.2.13. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

4.2.14. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилым помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

В случаях, когда количество проживающих в жилом помещении лиц влияет на расчет размера платы за коммунальные услуги и при этом количество фактически проживающих лиц превышает количество зарегистрированных лиц в жилом помещении, вести начисления по количеству фактически проживающих лиц, в соответствии с составленным актом.

Требовать внесения платы за коммунальные услуги, предоставленные в жилое помещение, не оборудованное индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета расхода коммунальных услуг, в соответствии с установленным количеством проживающих граждан. До установления количества граждан, фактически проживающих в жилом помещении, количество фактически проживающих признается равным количеству собственников помещения.

4.2.15. 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.

4.2.16. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и 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.

4.2.17. оказывать Собственникам помещений многоквартирного дома, работы и услуги на коммерческой основе, не относящиеся к обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома, исходя из утвержденных Управляющей организацией перечня и расценок на платные услуги и работы.

4.3. Управляющая организация уполномочена:

4.3.1. Представлять в отношениях с третьими лицами интересы Собственников помещений по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом.

4.3.2. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе права (возможности) использовать общее имущество Собственников помещений многоквартирного дома.

4.3.3. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, предоставить ООО «УК «ВЕРШИНА» право заключать от своего имени в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых подвальных помещений, договоры на использование части общего имущества относящегося к местам общего пользования, использования части земельного участка, на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных конструкций – осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение платы, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях по вопросам использования общего имущества.

В случае поступления коллективных обращений граждан в Управляющую организацию по вопросам использования общего имущества многоквартирного дома управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор на использование общего имущества, а так же в случае нарушения лицом использующим общее имущество требований пожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил.

Средства поступившие на счет Управляющей организации, от использования общего имущества собственников распределяется, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников по согласованию с Управляющей организацией, в следующем порядке: 70% – не подлежит распределению между собственниками помещений и направляются на текущий ремонт общего имущества, иные цели, по решению собственников, 30% - на ведение договорной-претензионной работы и оплаты налоговой составляющей.

4.4. Собственник обязуется:

4.4.1. Выполнить условия настоящего договора, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

4.4.3. При не использовании помещений в Многоквартирном доме 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 по месту жительства более 24 часов.

4.4.4. 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 организации в решении вопросов управления домом.

4.4.5. 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 либо установку оборудования в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы самовольно;

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 выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) соблюдать правила пожарной безопасности в помещениях, в т.ч. при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, а так же в местах общего пользования; не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

ж) 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;

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

и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования, соблюдать требования Закона Красноярского края от 04.04.2013 N 4-1193 (закон о "тишине");

к) 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 влияют на состояние общего имущества, качественное и бесперебойное предоставление коммунальных услуг, согласовывать с управляющей компанией сроки и порядок работ до начала их проведения.

4.4.6. Предоставлять Управляющей организации сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

Количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан. Иной порядок определения количества проживающих может быть установлен в Регламенте, утвержденном общим собранием собственников.

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 пользуются временно проживающие потребители (фактически проживающие более 5 дней подряд), собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня их прибытия направить в Управляющую организацию сведения о количестве временно проживающих потребителей, о дате начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;

б) о смене собственника, о смене нанимателя и изменении количества членов их семей, проживающих в жилом помещении;

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

4.4.7. Ежемесячно предоставлять Управляющей организации сведения о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Передача показаний может осуществляться по телефону, с помощью Интернет-сервиса (в личном кабинете сайта Управляющей компании) или в письменном виде в Управляющей компании.

4.4.8. Обеспечивать доступ представителей 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 (не реже 1 раза в год), а работников аварийных служб - в любое время.

В целях согласования даты и времени допуска управляющая организаций вывешивает в подъездах соответствующие объявления не позднее, чем за 3 рабочих дня до даты проведения осмотра (работ) внутри помещения(й). Объявление должно содержать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

Если собственнику неудобно предложенное управляющей компанией в объявлении дата и время он обязан позвонить по контактному телефону, размещенному в объявлении, и согласовать иные дату и время допуска. В противном случае дата и время, указанные в объявлении, считаются согласованными собственником.

Согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

4.4.9. Сообщать управляющей компании, в т.ч. через диспетчерскую и (или) аварийную службу, о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

4.4.10. В случае, если по вине собственника был причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома и управляющая организация выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, собственник обязан возместить затраты на устранение ущерба управляющей организации в судебном либо досудебном (претензионном) порядке.

4.4.11. Предупреждать Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

4.4.12. Следить за объявлениями, вывешенными управляющей компанией на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях, стендах на придомовой территории.

4.4.13. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о новых Арендаторах в срок не позднее 3 дней с даты произошедших изменений.

4.4.14. На период незаселения жилых помещений или неиспользования нежилых помещений ежемесячно оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, коммунальные услуги, а в случае невозможности соблюсти такой порядок, согласовать с Управляющей организацией иной порядок в любой период действия настоящего договора.

4.4.15. При принятии решения о проведении работ по ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ не менее чем за 10 дней до начала таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

4.4.16. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный агентский договор.

4.4.17. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с Арендаторов в пользу Арендодателей платы за пользование нежилым помещением (арендной платы) заключать с Управляющей организацией отдельный агентский договор.

4.4.18. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, не производить действий, направленных на повреждение и уничтожение общедомового имущества. При обнаружении лиц, совершающих противоправные действия, немедленно сообщать об этом в правоохранительные органы и в Управляющую организацию, а также в организацию, привлеченную в период действия настоящего договора по решению собственников для выполнения услуг по охране общедомового имущества и общественного порядка, если такое привлечение будет иметь место.

4.4.19. При проведении строительных и ремонтных работ в помещениях не загрязнять лифты, подъезды, дворовую территорию, а в случае загрязнения или причинения ущерба - самостоятельно производить за собой уборку/компенсировать цену причиненного ущерба.

4.4.20. Исполнять требования Управляющей организации указанные в уведомлении (предписании) по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков и нарушений, в том числе в части надлежащего состояния внутриквартирного санитарно-технического оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

4.4.21. Принимать под подпись уведомления, извещения, требования Управляющей организации, касающиеся процесса управления домом и процесса предоставления жилищно-коммунальных услуг.

4.5. Собственник имеет право:

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

4.5.2. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организации обязанностей по настоящему Договору управления.

4.5.3. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4.5.4. 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.

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

4.5.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

4.5.7. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

4.5.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

4.5.9. При причинении имуществу Собственников помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием причины аварии (при наличии информации) и фактических объемов повреждений. Прибытие представителя УК (в выходные и не рабочие праздничные дни – представителя аварийной службы) на место аварии не может быть позднее 24 часов с даты получения УК информации об аварии поступившей от Собственника на телефон диспетчера УК. Оформленный Акт выдается Собственнику не позднее 3 рабочих дней с даты составления. В случае, когда на место приезжает аварийная служба, акт подлежит оформлению в первый рабочий день на основании документов, аварийной службы.

4.5.10. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации, если эта вина доказана в установленном законом порядке.

4.5.11. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

4.6. Особенности осуществления обязательств по договору собственником нежилого помещения

4.6.1. Собственник нежилого помещения обязан немедленно письменно информировать Управляющую организацию о заключении договора покупки ресурсов с ресурсоснабжающими организациями.

4.6.2. Собственник нежилого помещения обязан ежемесячно с 20 по 25 число сообщать Управляющей организации данные об объеме потребленных ресурсов в нежилом помещении. В случае поломки или снятия прибора учета на поверку извещать Управляющую организацию и ресурсоснабжающую организацию.

4.6.3. Собственник нежилого помещения в целях подтверждения площади принадлежащего ему помещения, а также в целях выявления признаков общего имущества у конструктивных элементов, принадлежащего ему помещения, обязан предоставить управляющей компании заверенные копии проекта и имеющейся технической документации на помещение.

4.6.4. Информировать управляющую компанию о виде предпринимательской деятельности, осуществляемой собственником или третьими лицами в помещении.

4.6.5. В случае осуществления предпринимательской деятельности в помещении – заключить договор со специализированной организацией на вывоз ТБО, а также, в случаях предусмотренных законом, разместить мусорный контейнер в месте, согласованном с управляющей компанией.

4.6.6. Собственник нежилого помещения несет ответственность за содержание нежилого помещения и изолированный вход с крыльцом, крыльцо в таком случае не является общим имуществом, так как предназначено для обслуживания одного помещения.

4.6.7. Управляющая организация вправе, по согласованию с собственником, включить отдельной строкой в платежную квитанцию стоимость уборки изолированного входа с крыльцом, а также стоимость вывоза ТБО сверх норматива. Данные услуги управляющая организация оказывает за счет средств собственника такого нежилого помещения.

4.6.8. Собственник нежилого помещения обязуется в кратчайшие сроки предоставить доступ сотрудникам управляющей компании для устранения неисправности общедомового имущества. Собственник также обязуется безвозмездно разобрать перегородки, не предусмотренные технической документацией, и предоставить доступ к общему имуществу собственников многоквартирного дома.

4.6.9. В случае сдачи в аренду помещений в доме собственник нежилого помещения обязан сообщить в управляющую компанию сведения об арендаторах помещений, количестве пользователей помещений, целевом использовании помещений, об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между арендодателем и арендатором относительно их обязательств перед управляющей компанией, связанных с исполнением собственником помещений условий настоящего договора.

4.6.10. Собственник нежилого помещения обязан за свой счет осуществлять ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования, не относящихся к общему имуществу дома.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена настоящего Договора определяется стоимостью работ и услуг:

- а) По управлению многоквартирным домом;
- б) По содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- в) За использование холодного водоснабжения, горячего водоснабжения (состоящего из компонентов холодной воды и тепловой энергии, использованных с целью предоставления горячего водоснабжения) и электроэнергии потребляемых при содержании общего имущества, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ, не предусмотрено иное;
- г) По текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Плата на текущий ремонт носит накопительный характер;
- д) Стоимостью коммунальных услуг.

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается решением общего собрания собственников, и оформляется Протоколом общего собрания собственников.

В указанном размере платы содержание общего имущества (перечень работ и услуг приведен в Приложении №3) определяется исходя из планово-договорной стоимости работ и услуг и составляет 73% от общего размера платы; текущего ремонта – 7% в том числе 5% на создание резерва для проведения незапланированных неотложных работ (аварийно-восстановительные работы); услуги по управлению (перечень работ и услуг приведен в Приложении №2) – 20% . Всего 100%.

Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества подлежит, ежегодной индексации на индекс потребительских цен на товары и услуги по Красноярскому краю в категории «Содержание, ремонт жилья для граждан – собственников жилья в результате приватизации, граждан – собственников жилых помещений по иным основаниям, м2 общей площади» в процентах к соответствующему периоду года, в котором был утвержден размер платы, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, без проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

5.3. На момент заключения настоящего договора размер платы за жилое/нежилое помещение (размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества) определен решением общего собрания собственников и включает в себя плату:

- за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме 26 рублей 36 копеек за 1 кв.м. площади помещения;

- за холодную воду, горячую воду (в состав которой входит два компонента: холодная вода, используемая с целью предоставления горячей воды и тепловая энергия, используемая для предоставления горячей воды), электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме исходя из объемов потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Полученный ежемесячный фактический объем потребления коммунальных ресурсов по электроэнергии, холодному водоснабжению и водоотведению, теплоснабжению в горячей воде используемых при содержании общего имущества, распределяется между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Данный размер платы не учитывает работы непредвиденного (неотложного) характера. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандажных действий, хищений и в других аналогичных случаях. В случае, если соответствующие неисправности в состоянии общего имущества многоквартирного дома, являются существенными и их невозможно устранить в рамках выполнения работ по содержанию, такие работы финансируются за счет средств текущего ремонта, в том числе с отсрочкой выполнения ранее запланированных работ по текущему ремонту, если последние не имеют признаков неотложных и обязательных и не являются первоочередными. Управляющая организация вправе провести работы непредвиденного (неотложного) характера по обязательному письменному согласованию с председателем Совета многоквартирного дома и последующим предоставлением ему документации подтверждающей фактический объем и стоимость затрат управляющей компании на проведение работ непредвиденного (неотложного) характера.

Стоимость работ по техническому обслуживанию систем ограничения доступа (система домофон) входных групп в подъезды многоквартирного дома (включающую в себя: входную подъездную дверь, электронный замок, магнитный замок, панель вызова, блок коммутации, доводчик, слаботочные сети коммуникации, коммутаторы в поэтажных щитах, слаботочные сети до домофонных трубок в квартирах собственников) составляет: 35 рублей 00 копеек в месяц с 1 квартиры (в размере утвержденным общим собранием собственников) и включается отдельной строкой в платежном документе.

Стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию систем видеонаблюдения территории общего пользования (придомовая территория), систем видеонаблюдения мест общего пользования (подъезды, лифты, выход на технический этаж и т.д.), хранению информации и онлайн трансляции с камер в личном кабинете собственника, составляет: 40 рублей 00 копеек в месяц с 1 квартиры (в размере утвержденным общим собранием собственников) и включается отдельной строкой в платежном документе.

5.4. 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 управление, содержание и ремонт

общего имущества, такой размер платы считается установленным в размере платы, существовавшем на момент утраты силы нормативно-правового акта органа местного самоуправления г. Красноярск.

5.5 Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.7. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом составляет 20% в общей стоимости тарифа на управление, содержание и ремонт МКД, утвержденном органом местного самоуправления или общим собранием собственников (без НДС) при работе УК на упрощенной системе налогообложения. При работе УК на общей системе налогообложения НДС входит в 20% стоимости.

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

5.9. Объем коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ полностью распределяется между потребителями.

5.10. В стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества не входят оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами предоставляемые региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которым каждый Собственник действующие от своего имени обязан заключить договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

5.11. Исключение из платы за коммунальные услуги и включение в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды (в состав которой входит два компонента: холодная вода, используемая с целью предоставления горячей воды и тепловая энергия, используемая для предоставления 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.

5.12. С момента вступления в силу положений законодательства о включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды (в состав которой входит два компонента: холодная вода, используемая с целью предоставления горячей воды и тепловая энергия, используемая для предоставления 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 организаций вправе распределять между потребителями полный объем коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, выставляет к оплате собственникам объем коммунальной услуги исходя из объемов потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

5.13. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в расчете на "кв.м." общей площади жилого / нежилого помещения, принадлежащего собственнику.

5.14. Плата за жилое помещение, коммунальные ресурсы при содержании общего имущества и коммунальные услуги вносится до «10» числа месяца следующего за расчетным на основании платежных документов, представляемых до 5 числа месяца следующего за расчетным.

Потребитель обязан при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета (далее – ИПУ) ежемесячно снимать его показания и передавать их в Управляющую компанию с 20 по 25 число текущего месяца.

Показания снятые и переданные ранее или позднее Управляющая организаций вправе не принимать и рассчитывать объем потребления за такой месяц как для потребителей, не предоставивших показания ИПУ (согласно п. 59, 60 Правил предоставления коммунальных услуг исходя из среднемесячного объема потребления за прошлые периоды).

Показания общедомовых приборов учета (далее – ОПУ) и расчет по ним (общедомовое потребление) отражаются в платежных документах расчетного либо следующего за расчетный период (в зависимости от наличия технической возможности учета таких показаний и удобства для населения).

5.15. Плата за управление, содержание, ремонт общего имущества Многоквартирным домом, коммунальные ресурсы при содержании общего имущества и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (счетов–квитанций). Обязанность по предоставлению плательщикам жилищных и коммунальных услуг платежных документов лежит на Управляющей организации. Доставка платежных документов осуществляется Управляющей организацией до почтовых ящиков Собственников по почтовому адресу помещения. Для собственников нежилых помещений, платежные документы Управляющая организаций вправе направить на адрес электронной почты, указанной в заявлении на имя Управляющей организации. Каждый из собственников имеет возможность ознакомиться и распечатать квитанцию из Личного кабинета (при отсутствии логина и пароля – необходимо обратиться в Управляющую организацию).

Оплата по платежным документам осуществляется любым удобным способом, в т.ч. через кассы, банки (кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы.

5.16. Платежные документы (счета–квитанции), формируемые управляющими организациями, должны содержать сведения обязательные для включения в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Платежный документ должен содержать информацию о начисленных платежах в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с использованием жилым помещением (например: за домофон, видеонаблюдение, за кабельное телевидение (Интернет); оплата работы председателя Совета дома и др.), а также информационную и рекламную часть в интересах потребителей, Управляющей организации и иных лиц.

5.17. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

5.18. Если иное не будет предусмотрено законодательством или Регламентом определения количества проживающих, утвержденном общим собранием собственников:

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

5.19. Собственник вправе осуществить предоплату за будущие периоды.

5.20. Услуги и работы Управляющей компании по управлению (в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору), содержанию (в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору) и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (согласно п. 4.1.3. настоящего Договора) входят в цену Договора (п. 5.1.).

Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством и не поименованные прямо в Приложениях 2, 3 к настоящему Договору, п. 4.1.3. настоящего договора, могут выполняться Управляющей компанией за отдельную, дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг компании.

5.21. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере, предусмотренном ЖК РФ, кроме того, управляющая компания имеет право ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.22. При несанкционированном вмешательстве потребителя в работу прибора учета управляющая компания в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг производит перерасчет платы за коммунальную услугу и направляет потребителю требование о внесении доначисленной платы за коммунальные услуги. Такой перерасчет производится исходя из объема, рассчитанного на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 10.

При недопуске 2 и более раз потребителем в занимаемое помещение представителей управляющей компании для проверки состояния индивидуальных приборов учета, проверки достоверности представленных сведений о показаниях таких приборов учета, показания такого прибора учета, предоставленные потребителем, не учитываются при расчете платы за коммунальные услуги до даты подписания акта проведения проверки. В случае непредоставления потребителем допуска в занимаемое им жилое помещение управляющая компания по истечении предельного количества расчетных периодов начисления платы по среднему месячному объему, рассчитывает размер платы за коммунальные услуги с учетом повышающих коэффициентов в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. 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 организации пени в порядке и размере, определенным жилищным законодательством.

6.3. Управляющая организаций несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- а) нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг, ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества;

- б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;

- в) убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей;

- г) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- д) несвоевременную оплату по договорам подрядных организаций, РСО, и погашение иных задолженностей, возникших в результате управления УК МКД.

6.4. Собственник несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт мест общего пользования в случаях:

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

В случае если, проведение текущего ремонта дома объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровья проживающих, обеспечения их безопасности, а также в случаях выдачи Управляющей компании со стороны контролирующих органов (в частности, службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края) обязательных для исполнения предписаний по проведению текущего ремонта дома и при отказе Собственников от его проведения и финансирования Управляющая организация, выполнившая такой ремонт за собственный счет, вправе выставить собственникам в счетах-квитанциях понесенные ей расходы дополнительно с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений собственников и рассрочкой оплаты не более чем на год. Конкретный срок погашения собственниками долга перед Управляющей компаний определяется по соглашению Управляющей компании и собственников в лице Совета дома.

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

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

В соответствии с Правилами Управляющая организаций 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 организация 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.

Предупреждения (уведомление) об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги, в том числе, предусмотренные пп. "а", "б", "в" п. 119 Правилами предоставления коммунальных услуг, доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в сети Интернет, передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

Уведомление под расписку считается надлежащим, если в его получении расписался сам собственник, член его семьи или любое иное лицо, находящееся в помещении собственника в момент вручения уведомления и согласившееся его получить за собственника (принявшее уведомление под роспись).

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

- противоправных действий (бездействий) Собственников помещений и иных лиц, пребывающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками и пользователями помещений общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками помещений своих обязательств, установленных настоящим Договором и действующим законодательством;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.8. В случае неисполнения Собственником обязанностей по решению вопросов проведения текущего ремонта, и (или) неисполнения Собственниками обязанностей по оплате Управляющей организации таких работ, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, пользователями помещений, имуществу которых причинен вред), имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.9. В случае неисполнения Собственниками обязанности уведомления Управляющей организации о лицах, которые могут предоставить доступ в помещение при возникновении аварийных ситуаций, если в помещении свыше одних суток отсутствуют Пользователи помещений, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, причиненный вследствие подобных действий.

6.10. Ответственность за соблюдение правил противопожарной безопасности несут Собственники, если иное не будет согласовано Сторонами по настоящему договору.

6.11. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, 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. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.12. Мерой ответственности для собственников и нанимателей помещений, не исполняющих, либо ненадлежащим образом исполняющих свои обязательства по оплате жилищно-коммунальных услуг является ограничение и приостановление предоставления коммунальных услуг.

6.13. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией с третьими лицами, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, несет Управляющая организация.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

7.1 Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными на такие действия лицами или органами города Красноярск и Красноярского края.

7.2. Контроль Собственников выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется путем:

- подписания председателем Совета дома актов выполненных работ и оказанных услуг, предварительно рассмотренных и одобренных Советом дома;
- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
- участия председателя Совета дома в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
- активирования фактов не предоставления услуг (не выполнения работ) или предоставления (выполнения) их не надлежащего качества.

7.3. Управляющая организация предоставляет председателю Совета дома в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также

сумма средств накопленных на создание резерва для проведения непредвиденных неотложных работ (аварийно-восстановительные работы) общего имущества, или оставшихся в связи с неисполнением обязательств.

7.4. Управляющая организация предоставляет председателю Совета дома по его письменному запросу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты.

7.5. В случае, если председатель Совета Дома не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов Совета дома. В случае, если председатель Совета дома не выбран или отказался быть таковым, то его обязанности, до момента выбора нового председателя Совета дома, могут быть исполнены одним из членов Совета дома.

8. УСЛОВИЯ О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

8.1. В случае принятия решения Собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, Собственники утверждают на общем собрании виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту, работы могут быть утверждены как включенные, так и не включенные в региональную программу

капитального ремонта, так же Собственники на общем собрании утверждают размер взносов на капитальный ремонт, а также порядок их осуществления и другие условия;

8.2. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора: виды услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения об их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее - дополнительных взносов на капитальный ремонт) управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору, и (или) виды и объемы работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт управляющей организации.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

9.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора обязателен для Сторон настоящего договора, срок рассмотрения претензии 20 (двадцать) дней с момента ее получения (исключение споры при взыскании задолженности по оплате за жилое либо нежилое помещение и коммунальные услуги). Направляемая претензия должна содержать: требования, документы обосновывающие требования, расчет суммы, в случае если заявлено денежное требование. Управляющая организация, вправе у Собственников помещений затребовать дополнительные документы, подтверждающие обоснованность предъявленных требований по своему усмотрению. Собственники помещений, направляют претензию одним из следующих способов:

- Направления по почте письма с уведомлением и описью вложения;
- Вручения в офисе Управляющей организации, нарочным с отметкой о регистрации документа. Управляющая организация, направляет претензию одним из следующих способов:
- Направления по почте заказного письма;
- Вручения Собственникам помещений, нарочным под роспись;
- Направления сообщения на адрес электронной почты;
- Направления сообщения через личный кабинет в ГИС ЖКХ.

Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора не распространяется на взыскание задолженности за оказанные услуги по настоящему договору: по управлению многоквартирным домом; по содержанию общего имущества в многоквартирном доме; за использование холодного водоснабжения, горячего водоснабжения (состоящего из компонентов холодной воды и тепловой энергии, использованных с целью предоставления горячего водоснабжения) и электроэнергии потребляемых при содержании общего имущества, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

9.4. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим договором, и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

9.5. Условия настоящего договора распространяются на Собственников помещений, приобретающих соответствующие права на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права на такие жилые, нежилые помещения в соответствии с законодательством РФ.

9.6. Если условиями настоящего договора на выполнение отдельных видов работ, услуг Управляющей организацией предусмотрено заключение отдельных договоров, то такие договоры заключаются Управляющей организацией с каждым из Пользователей помещений, если иной порядок заключения договоров не установлен Общим собранием Собственников.

Решение общего собрания Собственников принятое в установленном Жилищным Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех Собственников, которые не участвовали в голосовании.

Условия настоящего договора распространяются на Собственников помещений, приобретающих соответствующие права на помещения в МКД после вступления в силу настоящего договора.

Место исполнения настоящего договора - г. Красноярск, пр-т. Машиностроителей, д.35

Приложения:

- Приложение №1 – Список собственников помещений многоквартирного дома;
- Приложение №2 - Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;
- Приложение №3 - Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;
- Приложение №4 - Информация для собственников (подлежит доведению до сведения потребителей в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).
- Приложение №5 – Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение №6 – Основные характеристики многоквартирного дома.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ВЕРШИНА»

Краткое наименование ООО УК "ВЕРШИНА"

Режим работы: Пн-Чт: 09:00-18:00, Пт: 09:00—17:00, Обед 13:00—14:00, Выходной — Сб., Вс.

Телефон 8 (950)4153858,

Электронный адрес: info@uk-vershina.ru, Интернет сайт: uk-vershina.ru

ИНН 2466291623 КПП 246601001, ОГРН 1222400013527

Юридический адрес: 660056, город Красноярск, пер. Угловой, д.7

р/с 40702810431000010992, Красноярское отделение 8646 ПАО Сбербанк

к/с 30101810800000000627 БИК 040407627

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация

ООО УК «ВЕРШИНА»

Директор



С.Н. Коломейцев

Собственники помещений многоквартирного дома

Согласно приложению №1 к настоящему договору

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

- ☐ прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);
- ☐ сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
- ☐ подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:
 - разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома;
 - подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме;
- ☐ организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:
 - уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;
 - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
 - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
 - подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;
 - документальное оформление решений, принятых собранием;
 - доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;
- ☐ организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
 - заключение договоров выполнения работ по ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 - заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
 - заключение договоров энергоснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;
 - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
 - осуществление контроля за выполнением работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения работ ненадлежащего качества;
 - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров выполнения работ по ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- ☐ взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
- ☐ организация и осуществление расчетов, в размере сумм поступивших от собственников помещений, за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:
 - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
 - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
 - осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном

- порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;
- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;
 - обращение к ресурсоснабжающим организациям на основании жалоб собственников;
- ☐ обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:
- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;
 - раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
 - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
 - обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке;
- ☐ информирование собственников жилых помещений об изменении тарифов на содержание и ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы в порядке, установленном договором управления (информирование путем размещения информации на стендах);
- ☐ организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире;
- ☐ проведение осмотров помещений и составление актов осмотров (затопление, промерзание и прочее);
- ☐ снятие контрольных показаний индивидуальных приборов учета ГВС, ХВС, Э/Э в сроки, определенные законодательством РФ, с предварительным уведомлением собственников (уведомление путем размещения информации на стендах);
- ☐ контроль за использованием общедолевого имущества при оказании услуг интернет-связи и кабельного TV;
- ☐ представление и защита прав и законных интересов собственников в надзорных органах и судах в отношении общего долевого имущества;
- ☐ заключение договоров на оказание вспомогательных услуг собственникам помещений иными организациями (охрана, домофон, антенна, проведение праздничных дней, страхование и др.), осуществление контроля качества выполненных работ и оказанных услуг. Обеспечение своевременной оплаты за выполненные работы и предоставленные услуги;
- ☐ осуществление взаимосвязи с органами местного самоуправления, инспектирующими организациями, пенсионным фондом, управлением социальной защиты населения, инспектирующими организациями, обеспечение статистической отчетности;
- ☐ подготовка и повышение квалификации персонала управляющей компании;
- ☐ представление устных разъяснений гражданам (собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом МКД, а также размещение соответствующих сведений на информационных стендах;
- ☐ информирование собственников о технических отключениях на сетях РСО, влекущих за собой нарушение в подаче коммунальных ресурсов;
- ☐ осуществление приема документов от собственников на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовка и передача в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, ведение и хранение поквартирных карточек регистрации по месту жительства;
- ☐ прием и выдача собственникам жилых помещений: документов для обмена паспорта по достижению возраста, документов для регистрации по месту жительства и (или) пребывания, заявление формы №6 и др. документов регистрационного учета;
- ☐ выдача справок собственникам жилых помещений: справок о составе семьи для получения субсидий и льгот, выписок из домовой книги и финансово-лицевого счета, справок о проживании на день смерти и др.;
- ☐ согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета;
- ☐ ввод приборов учета в эксплуатацию;
- ☐ предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- ☐ подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий.

Управляющая организация
ООО УК «ВЕРШИНА»

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственники помещений многоквартирного дома
Согласно приложению №1 к настоящему договору

Директор



С.Н. Коломейцев



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Виды работ и услуг		Периодичность
1. Содержание жилищного фонда (кв.м.)		
1.1. Конструктивные элементы зданий и внутридомовые инженерные системы		
1.1. 1. Кровля и водосточные системы		
	Осмотр кровли, систем внутреннего водоотвода	2 раза в год (весна, осень)
	Осмотр слуховых окон	по мере необходимости
	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых вод	по мере необходимости
	Очистка кровли и водоотводящих устройств от снега и наледи, препятствующих стоку талых вод	по мере необходимости
	Очистка чердаков от мусора	по мере необходимости, но не менее 2 раза в год
	Укрепление прямых звеньев водосточных труб	по мере необходимости
	Ремонт мягкой кровли (промазывание участков с повреждениями мастикой)	по мере необходимости
	Восстановление теплового контура чердачного помещения	по мере необходимости
	Закрытие слуховых окон	по мере необходимости
	Ремонт кровли с заменой покрытия до 1,5 м.кв.	по мере необходимости
	Ремонт примыканий до 1 п.м	по мере необходимости
	Очистка кровли от снежных наносов, удаление сосулек	по мере необходимости
1.1.2. Фундамент, стены, фасады, перекрытия		
	Осмотр фундаментов, стен, фасадов, перекрытий	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год
	Закрытие продухов	1 раз в год
	Очистка надподъездных козырьков от мусора	по мере необходимости
	Очистка подвала от мусора	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	Ремонт примыкания козырьков	по мере необходимости
1.1.3. Оконные и дверные заполнения		
	Осмотр оконных и дверных заполнений	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год
	Обеспечение работоспособности samozакрывающихся устройств (пружины, доводчики) на входных дверях в местах общего пользования	по мере необходимости
	Ремонт или установка запорных устройств (замков) на двери в подвал, мусорную камеру, на люк выхода в чердачное помещение, на дверь в щитовую	по мере необходимости
	Обеспечение работоспособности фурнитуры оконных и дверных заполнений	по мере необходимости
	Замена разбитых стекол	по мере необходимости
	Мелкий ремонт дверных заполнений	по мере необходимости
	Мелкий ремонт оконных заполнений	по мере необходимости

1.1.4. Система ХВС		
	Осмотр системы водоснабжения здания	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год
	Снятие показаний водосчетчика ХВС	не менее 12 раз в год (1 раз в месяц)
	Регулировка ПНС со снятием параметров	не менее 12 раз в год (1 раз в месяц)
	Плановая ревизия задвижек ХВС	1 раз в год
	Плановая ревизия вентилей ХВС	1 раз в год
	Устранение течи в трубопроводах (заделка свищей)	по мере необходимости
	Уплотнение сгонов	по мере необходимости
	Отогрев трубопровода ХВС	по мере необходимости
	Ремонт аварийных вентилей ХВС, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения в квартире	по мере необходимости
	Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
	Мелкий ремонт теплоизоляции	по мере необходимости
1.1.5. Система ГВС		
	Осмотр системы горячего водоснабжения здания	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год
	Снятие показаний с узлов учета ГВС	не менее 12 раз в год (1 раз в месяц)
	Плановая ревизия задвижек ГВС	1 раз в год
	Плановая ревизия вентилей ГВС	1 раз в год
	Смена сгонов, муфт и прочей арматуры ГВС	по мере необходимости
	Ликвидация воздушных пробок в системе ГВС	по мере необходимости
	Устранение течи в трубопроводах (заделка свищей)	по мере необходимости
	Снятие и установка воздушных кранов и дренажей ГВС	по мере необходимости
	Ремонт аварийных вентилей ГВС, а также устранение мелких неисправностей водоснабжения в квартире	по мере необходимости
	Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
	Мелкий ремонт теплоизоляции	по мере необходимости
	Контроль параметров горячей воды (давление, температура, расход) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров	ежедневно, ежемесячно
	Контроль состояния измерительных приборов (манометры, термометры и т.д.)	ежедневно, ежемесячно
1.1.6. Канализация		
	Осмотр системы канализации здания	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год
	Отогрев канализации	по мере необходимости
	Устранение местных засоров канализации	по мере необходимости
	Подчеканка канализационных стыков	по мере необходимости
	Замена участков труб до 1 п.м.	по мере необходимости
	Замена аварийных фасонных частей канализационных труб	по мере необходимости
1.1.7. Центральное отопление		
	Осмотр системы отопления здания	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год
	Регулировка ИТП со снятием параметров	не менее 12 раз в год (1 раз в месяц)
	Промывка системы отопления здания	1 раз в год
	Гидравлические испытания тепловых пунктов и элеваторных узлов	1 раз в год
	Плановая ревизия запорной арматуры и вентилей отопления	1 раз в год
	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	по мере необходимости

	Устранение течи в трубопроводах (заделка свищей)	по мере необходимости
	Смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления	по мере необходимости
	Снятие показаний приборов учета отопления	не менее 12 раз в год (1 раз в месяц)
	Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
	Мелкий ремонт теплоизоляции	по мере необходимости
	Контроль состояния измерительных приборов (манометры, термометры и т.д.)	ежедневно (отопительный период)
	Контроль параметров теплоносителя (давление, температура, расход) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров	ежедневно (отопительный период)
	Очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов	по мере необходимости
1.1.8. Электрооборудование		
	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год
	Замена ламп внутреннего освещения	по мере необходимости
	Замена электроустановочных изделий (розеток, выключателей)	по мере необходимости
	Замена предохранителей, пакетных выключателей	по мере необходимости
	Мелкий ремонт (замена) электропроводки	по мере необходимости
	Замена настенного или потолочного патрона	по мере необходимости
	Снятие показаний с общедомовых приборов учета	не менее 12 раз в год (1 раз в месяц)
	ППР поэтажных щитков	1 раз в год
	ППР электрощитовой	1 раз в год
	ППР рубильника	1 раз в год
	ППР вводно-распределительного устройства	1 раз в год
1.1.9. Вентиляция		
	Осмотр системы вентиляции - периодическая проверка состояния каналов	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
1.2. Уборка лестничных клеток		
	Влажная уборка входного тамбура, 1 этажа	5 раз в неделю
	Влажная уборка пола в подъездах, протирание пыли с подоконников, почтовых ящиков, электрощитков, с отопительных приборов	1 раз в неделю
	Подметание лестничных площадок, полов перед лифтами, перед квартирами и перед грузочными клапанами мусоропроводов выше 2-го этажа	5 раз в неделю
	Генеральная уборка (мытьё окон, стен; обметание пыли с потолков площадок и лестничных маршей; влажное подметание лестниц, ведущих на чердак).	1 раз в год
	Уборка площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
	Мытьё кабины лифта (пол, стены до поручня)	5 раз в неделю
	Мытьё кабины лифта (пол, стены, потолок, двери лифта, плафоны)	2 раза в месяц
	Уборка площадки и очистка металлической решетки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
1.3. Уборка придомовой территории		
	Летний период	
	Подметание территории	5 раз в неделю,
	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 0,79 дюймы	1 раз в сутки (50% территории)
	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю

Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в мусорный контейнер	5 раз в неделю
Покос травы на газонах и уборка скошенной травы	по мере необходимости (максимальная высота травы 15 см)
Поливка газонов, зеленых насаждений в засушливый период до 9.00 часов утра	1 раз в двое суток
Покраска МАФ, контейнеров, люков, урн	не реже 1 раза в год и по мере необходимости
Завоз песка для МАФ (детских песочниц) и земли на газоны	1 раз до 1 июня, и дополнительно по необходимости
Очистка ливневой канализации: сточные канавы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии)	по мере необходимости
Осенний период	
Подметание территории	5 раз в неделю
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки (50% территории)
Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в мусорный контейнер	1 раз в двое суток
Очистка газонов от опавшей листвы и остатков погибших насаждений	1 раз в неделю
Очистка ливневой канализации: сточные канавы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии)	по мере необходимости
Зимний период	
Подметание территории в дни без снегопада	5 раз в неделю
Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в мусорный контейнер	1 раз в двое суток
Подметание свежеснеговывпавшего снега толщиной до 2 см	2 раза в сутки
Сдвигание свежеснеговывпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в дни сильных снегопадов и сдвигание его на газоны	2 раза в сутки
Посыпка территории песчаной смесью (противогололедным материалами)	1 раз в день во время гололеда или по необходимости
Скалывание и очистка территорий от уплотненного снега, наледи и льда	1 раз в двое суток во время гололеда
Очистка от наледи и снега крышек люков колодцев	1 раз в сутки в дни снегопада
Очистка от снега прямиков и входов в подвал	1 раз в неделю
Весенний период	
Подметание территории	5 раз в неделю
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки (50% территории)
Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в мусорный контейнер	1 раз в двое суток
Побелка нижней части крон деревьев	1 раз в весенне-летний период
Очистка ливневой канализации: сточные канавы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии)	по мере необходимости
1.4. Содержание мусоропроводов	
Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год
Мытье стволов мусоропровода	4 раза в год и по мере необходимости
Мытье камер мусоропровода	ежемесячно

Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
Уборка мусороприемных камер	ежедневно
Устранение засоров	незамедлительно
Мелкий ремонт ствола мусоропровода	по мере необходимости
Мелкий ремонт контейнеров и мусорных ковшей	по мере необходимости
Выкат контейнеров из мусорокамер перед погрузкой твердокоммунальных отходов в спец.технику	по графику
1.5. Дератизация, дезинсекция подвалов и чердаков	
Регулярное выполнение работ по дератизации, дезинсекции подвалов и чердаков	1 раз в месяц, в апреле и октябре - 2 раза в месяц
Дополнительные работы по дератизации, дезинсекции подвалов и чердаков	По мере необходимости
1.6. Аварийно-диспетчерское обслуживание	
Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	Предельный срок выполнения ремонта – 1 сутки
Устранение течи присоединения сантехприборов	Предельный срок выполнения ремонта – 1 сутки
Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов	Предельный срок выполнения ремонта – 1 сутки
Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, обогревающих элементов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания	Немедленно
Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	Предельный срок выполнения ремонта – 1 сутки
Устранение повреждений системы организованного водоотвода	Предельный срок выполнения ремонта – 5 суток
Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, жилого помещения	Немедленно
Устранение неисправностей электрооборудования квартир (возникших не по вине проживающих)	Немедленно
1.7. Содержание лифтового хозяйства	
Аварийно-техническое обслуживание лифтов	круглосуточно
Оперативный пуск остановившихся лифтов	круглосуточно
Техническое освидетельствование	1 раз в год
Замена вышедших из строя узлов, деталей или агрегатов лифтового оборудования	по мере необходимости
1.8. Содержание АППС	
Техническое обслуживание АППС в соответствии с техническими нормами и перечнем работ	ежемесячно
Аварийно-диспетчерское обслуживание систем АППС	круглосуточно
Оперативный запуск систем АППС после срабатывания	круглосуточно

В случае утверждения "Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядка их оказания и выполнения" на уровне нормативно-правового акта, применяется перечень, установленный таким нормативно-правовым актом.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация
ОООУК «ВЕРШИНА»

Собственники помещений многоквартирного дома
Согласно приложению №1 к настоящему договору

Директор

С.Н. Коломейцев

мп



Приложение №4
к договору управления МКД
по адресу: г. Красноярск,
пр-т. Машиностроителей, д.35
от «20» января 2023г.

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ

(подлежит доведению до сведения потребителей в соответствии с требованиями Постановления
Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

Тарифы на коммунальные услуги и нормативы потребления коммунальных услуг с 01.12.2022 по 31.12.2023

<i>Ресурс</i>	<i>Вид тарифа</i>	<i>Тариф</i>	<i>Поставщик</i>	<i>Нормативно-правовой акт</i>
Коммунальная услуга по виду «отопление»				
Тепловая энергия (мощность)	Однотарифный тариф для населения (тариф указывается с учетом НДС), руб./Гкал	2 251,61	АО «Енисейская территориальная генерирующая компания (ТГК-13)» ИНН 1901067718	п. 2.1.10.1. Соглашения об исполнении схемы теплоснабжения городского округа города Красноярска подписанного между АО "Енисейская ТГК (ТГК-13)" и Администрацией г. Красноярска от 11.09.2020 № 23-26; Приказ министерства тарифной политики Красноярского края от 14 ноября 2022 г. № 81-П
Коммунальная услуга по виду «горячее водоснабжение»				
Компонент на холодную воду (для МКД с закрытой системой ГВС)	Население (тариф указывается с учетом НДС), руб./м³	30,94	ООО «Красноярский жилищно-коммунальный комплекс» ИНН 2466114215	Приказ министерства тарифной политики Красноярского края в №907-в от 19.12.2018г. (в ред. Приказа министерства тарифной политики Красноярского края №659-в от 16.11.2022г.)
Компонент на тепловую энергию	Однотарифный тариф для населения (тариф указывается с учетом НДС), руб./Гкал	2 251,61	АО «Енисейская территориальная генерирующая компания (ТГК-13)» ИНН 1901067718	п. 2.1.10.1. Соглашения об исполнении схемы теплоснабжения городского округа города Красноярска подписанного между АО "Енисейская ТГК (ТГК-13)" и Администрацией г. Красноярска от 11.09.2020 № 23-26; Приказ министерства тарифной политики Красноярского края от 14 ноября 2022 г. № 81-П
Коммунальная услуга по виду «холодное водоснабжение»				
Питьевая вода	Население (тариф указывается с учетом НДС), руб./м³	30,94	ООО «Красноярский жилищно-коммунальный комплекс» ИНН 2466114215	Приказ министерства тарифной политики Красноярского края в №907-в от 19.12.2018г. (в ред. №659-в от 16.11.2022г.)
Коммунальная услуга по виду «водоотведение»				
Водоотведение	Население (тариф указывается с учетом НДС), руб./м³	20,09	ООО «Красноярский жилищно-коммунальный комплекс» ИНН 2466114215	Приказ министерства тарифной политики Красноярского края в №907-в от 19.12.2018г. (в ред. Приказа министерства тарифной политики Красноярского края №659-в от 16.11.2022г.)
Коммунальная услуга по виду «электричество»				
Электрическая энергия	Население, проживающее в городских населенных пунктах в	2,28 руб./кВт.ч. (при объеме в пределах	ОАО «Красноярскэнерго» ИНН 2466132221	Приказ министерства тарифной политики Красноярского края от 18.11.2022 № 83-э

	домах, оборудованных в установленном порядке стационарными и электроплитами и (или) электроотопительными установками <i>в пределах социальной нормы потребления/сверх социальной нормы потребления (тариф указывается с учетом НДС)</i> , руб./кВт*ч	соц.нормы) 3,66 руб./кВт.ч (при объеме свыше соц.нормы)		
Коммунальная услуга обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО)				
Вывоз твердых коммунальных отходов	Услуги регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами руб/м3	1 530,23	ООО «РостТех» ИНН 2465240182	Приказ министерства тарифной политики Красноярского края от 16 декабря 2021 г. № 889-В

Тарифы указаны, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.11.2022 № 2053 «Об особенностях индексации регулируемых цен (тарифов) с 1 декабря 2022 г. по 31 декабря 2023 г. и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

В случае утверждения размера тарифов на уровне нормативно-правового акта, применяется перечень, установленный таким нормативно-правовым актом.

Нормативы потребления ресурсов на содержание общего имущества (ОИ) (Постановление Правительства КК от 17.05.2017 № 271-п) с 01.06.2017.

Холодная вода (м3 в месяц на 1м2 площади ОИ) – 0,00141
Горячая вода компонент на теплоноситель (м3 в месяц на 1м2 площади ОИ) – 0,0141
Отведение сточных вод (м3 в месяц на 1м2 площади ОИ) – 0,0282
Электрическая энергия (кВт/ч в месяц на 1м2 площади ОИ) – 2,75

Приложение №5
к договору управления МКД
по адресу: г. Красноярск,
пр-т. Машиностроителей, д.35
от «20» января 2023г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование объекта
1	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: - межквартирные лестничные площадки, - лестницы, - лифты, лифтовые и иные шахты, - коридоры, - мусорокамеры, - технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
2	Крыша
3	Ограждающие несущие конструкции данного дома, в том числе: - фундамент, - несущие стены, - плиты перекрытия, - балконные и иные плиты.
4	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающее более одного помещения, в том числе: - двери помещений общего пользования; - перила, - парапеты.
5	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе: 1. Система трубопроводов, включая: а) водоснабжение: - стояки, - регулирующая и запорная арматура, б) отопление: - стояки, - регулирующая и запорная арматура, в) водоотведение: - стояки. 2. Система электрических сетей, включая: - вводно-распределительные устройства, - этажные щитки и шкафы, - осветительные установки помещений общего пользования, - силовые установки, - электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии. 3. Общедомовые приборы учёта: - воды, - тепловой энергии, - электрической энергии. 4. Инженерное оборудование в помещениях тепловых пунктов и насосных: - ИТП; ПНС; пожарная ПНС; 5. Общедомовые системы безопасности, включая: - системы автоматической противопожарной системы (АППС) и оповещения людей; - системы внутреннего противопожарного водопровода; - системы дымоудаления и подпора воздуха
6	Земельный участок в пределах 5 метров от наружной стены дома, внутриваровая территория (после проведения землеустроительных работ по определению земельного участка под МКД – территория, предоставленная под МКД в установленном порядке).
7	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;
8	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.
9	Детские площадки с малыми архитектурными формами

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация
ООО «УК «ВЕРШИНА»

Директор

Собственники помещений многоквартирного дома
Согласно приложению №1 к настоящему договору



— С.Н. Коломейцев

Приложение №6
к договору управления МКД
по адресу: г. Красноярск,
пр-т. Машиностроителей, д.35
от «20» января 2023 года

Основные характеристики многоквартирного дома

№	Общие сведения о многоквартирном доме	
1.	Адрес многоквартирного дома	г. Красноярск, ул. Машиностроителей, дом 35
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	_____
3.	Год постройки	2022
4.	Материал стен	Монолитные железобетонные, кирпичные
5.	Количество этажей надземных	20
6.	Количество этажей подземных	1
7.	Количество подъездов	5
8.	Наличие внутридомовых инженерных систем	- системы холодного, горячего водоснабжения и централизованного отопления, система водоотведения; - ИПТ, ПНС, пожарная ПНС; - лифты; - мусоропровод; - системы автоматической противопожарной системы (АППС) и оповещения людей; - системы внутреннего противопожарного водопровода; - системы дымоудаления и подпора воздуха
9.	Система горячего водоснабжения	- закрытая; - с изолированными стояками; - с полотенцесушителями
10.	Общая площадь здания (без лоджий, балконов, веранд и др. холодных помещений) , м2	53064
11.	Площадь общего имущества, м2	13304
12.	Количество жилых помещений, шт.	1284
13.	Общая площадь жилых помещений, м2	38 234,2
14.	Количество нежилых помещений, шт.	21
15.	Общая площадь нежилых помещений, м2	1 687,1
16.	Количество лифтов, шт.	10
17.	Количество мусоропроводов в доме, шт.	5
18.	Общедомовые приборы учета	- тепловой энергии, - холодного водоснабжения, - электроэнергии

ПОДПИСИ СТОРОН:



Управляющая организация
ООО «ВЕРШИНА»
Директор

С.Н. Коломейцев

Собственники помещений многоквартирного дома
Согласно приложению №1 к настоящему договору

