Договор
управления многоквартирным домом № 16-Вод-2

г. Красноярск «26» 10 2018 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, **ул. Водопьянова, дом 16**, именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**,

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Холмсервис», действующая на основании лицензии №76, выданной 10.04.2015г. Службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, в лице генерального директора Сидоровой Ирины Ивановны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол ОС от 04.10.2018г. №1), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

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

а) выполнять работы и услуги по управлению многоквартирным домом (далее - услуги по управлению многоквартирным домом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество в многоквартирном доме или общее имущество) в порядке, установленном в разделе 5 Договора;

б) оказывать услуги по организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, указанном в разделе 5.2 Договора.

в) обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям) в порядке, установленном в разделе 6 Договора;

г) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 5.3 Договора.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.3. В состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ, Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» входит 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 и газоснабжения,

состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных 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 (исключая квартальное освещение).

Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 4 к Договору.

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

1.5. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

1.6. Сокращения, используемые в настоящем договоре:

ОС (ОСС) – общее собрание/общее собрание собственников;

МКД – многоквартирный дом;

УО/ УК – управляющая организация/ управляющая компания;

ОИ – общее имущество собственников помещений в доме;

КУ – коммунальная/-ые услуга/-и; КР – коммунальный ресурс;

ГВС – горячее водоснабжение; ХВС – холодное водоснабжение; ВО – водоотведение;

ИПУ – индивидуальный прибор учёта, ОПУ – общедомовой прибор учёта;

РСО – ресурсоснабжающая организация;

РКЦ – расчётно-кассовый центр;

ИТП – индивидуальный тепловой пункт.

1.7. Под Уполномоченным лицом в рамках настоящего договора следует понимать председателя и членов совета МКД, а также собственников помещений в доме в случаях, предусмотренных разделом 3.2. настоящего договора.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и распространяет свою силу с 01.09.2018 в соответствии с протоколом ОС №1 от 30.10.2018г.

При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 12.1. Договора.

2.2. Договор заключен на срок 5 лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется датой внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий города Красноярска в связи с заключением Договора.

О дате заключения Договора и дате начала управления многоквартирным домом Управляющая организация уведомляет собственников помещений и иных потребителей в порядке, установленном п. 3.3.1 настоящего договора.

2.3. С даты начала управления многоквартирным домом, определяемой в соответствии с пунктом 2.2. Договора, положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.

2.4. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, обеспечению предоставления коммунальных услуг, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями в случаях, установленных жилищным законодательством и Договором, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом. О дате начала предоставления коммунальных услуг по Договору Управляющая организация уведомляет потребителей путем размещения объявлений на подъездных дверях МКД или на досках объявлений, размещенных в подъезде дома.

2.5. Действие Договора прекращается в порядке, указанном в разделе 10 Договора.

2.6. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на новый срок, указанный в п.2.2 Договора.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Общие положение о взаимодействии сторон

3.1.1. 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 гражданского и иного законодательства.

На отношения Сторон по Договору распространяются положения главы 37 ГК РФ, регулирующих отношения по договору подряда, главы 39 ГК РФ, регулирующих отношения по договору возмездного оказания услуг, а также главы 49 ГК РФ и 52 ГК РФ, регулирующих отношения по агентскому договору с элементами договора поручения.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления многоквартирным домом);
- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы);
- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества

в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее - Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ);

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006 г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

- нормативными правовыми актами г. Красноярска и Красноярского края, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом.

3.1.2. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, приведена в Приложении № 2 к Договору.

3.1.3. Информация о собственниках помещений в многоквартирном доме, подписавших договор указывается Управляющей организацией на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений в Приложении № 1 к Договору.

3.1.4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, передаваемых Управляющей организации от предыдущей УО или застройщика для целей исполнения Договора, поименован в Постановлении Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами». При отсутствии достаточной документации, Управляющая организация самостоятельно осуществляет необходимые действия для её получения. При этом, в случае необходимости изготовления технической документации на платной основе, вопрос о выполнении такой услуги решается ОС или согласовывается с советом МКД (уполномоченным лицом) с определением источника финансирования затрат по изготовлению документов.

3.1.5. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно с учетом требований Правил оказания услуг, выполнения работ.

Собственники помещений и иные потребители вправе по спорным вопросам, возникающим у них в отношениях с представителями Управляющей организации, обращаться для решения таких вопросов к Управляющей организации.

3.1.6. Управляющая организация осуществляет мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае обращения к ней в письменной форме выступающих с инициативой проведения такого собрания собственников помещений, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Финансирование расходов, связанных с созывом и организацией проведения Управляющей организацией такого общего собрания, осуществляется указанными собственниками путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу управляющей организации в размере, указанном Управляющей организацией.

Стоимость услуги по организации и проведению собрания составляет не более 300 рублей с помещения в доме, если иной порядок финансирования проведения внеочередного собрания не утвержден решением общего собрания собственников помещений в доме.

3.1.7. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе по своей инициативе созывать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.8. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора по форме, приведенной в Приложении № 8 к Договору, путем его размещения в порядке, установленном п. 3.3.2. Договора.

3.2. Уполномоченное лицо

3.2.1. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц (совет МКД).

На общем собрании собственников помещений из числа собственников выбирается Совет многоквартирного дома, состоящий из председателя совета и членов совета в количестве не менее чем два человека.

Информация о таких лицах, сроке действия полномочий предоставляется собственникам и пользователям помещений в доме в офисе УО, контактные телефоны, адреса электронной почты таких лиц предоставляются только при согласии члена совета МКД (устного или письменного).

3.2.2. В случае невозможности председателем совета МКД осуществлять свои полномочия по причине отсутствия, временной нетрудоспособности, отзыве своей кандидатуры из состава МКД и при иных обстоятельствах, препятствующих выполнению им своих обязанностей, полномочия уполномоченного лица исполняет любой член совета МКД. В случае невозможности исполнения своих прав и обязанностей всеми членами совета МКД, полномочия по подписанию различных документов, связанных с управлением домом (акты приемки работ, акты осмотров, дефектные ведомости и прочее) может принять на себя любой собственник помещения в доме, при этом такие документы подписываются не менее чем двумя собственниками в доме.

3.2.3. Срок действия полномочий уполномоченных лиц совета МКД определяется в течение 5 лет с момента избрания, если в период действия настоящего договора решением общего собрания не будет принято решение о переизбрании уполномоченных лиц и/или прекращении действия предыдущих уполномоченных лиц, а также случаев объективной невозможности исполнения уполномоченным лицом своих обязанностей.

В случае, когда действие договора управления продлевается в соответствии с п. 2.6. договора, полномочия действующего состава совета МКД продлеваются на новые срок на период действия договора управления МКД.

3.2.4. Уполномоченное лицо осуществляет контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;
- получения от Управляющей организации информации о правильности исчисления предъявленных к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иной платы по Договору;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля.

3.2.5. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям

выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

Вся информация, подлежащая раскрытию согласно стандарта, утвержденного нормативно-правовыми актами доводиться до пользователей и собственников помещений путем размещения на официальном сайте информационной системы ГИС ЖКХ.

3.2.6. В порядке пп. 4.2 п. 2 ст. 44 ЖК РФ председатель совета МКД, а также члены совета МКД наделены полномочием о принятии решения проведения текущего ремонта ОИ.

3.2.7. При инициативе проведения текущего ремонта ОИ по инициативе Управляющей компании, УК подготавливает письменное предложение с обоснованием необходимости проведения текущего ремонта ОИ, указанием вида работ и цели их проведения, ориентировочного срока их проведения, ориентировочной стоимости работ.

Письменное предложение о проведении текущего ремонта представитель УК вручает уполномоченному лицу нарочно в офисе УК, либо направляет его заказным почтовым отправлением или на адрес электронной почты уполномоченного лица.

Одобрение предложения УК по текущему ремонту и его принятие уполномоченным лицом осуществляется путем проставления соответствующей отметки на письменном предложении УК и/или согласования сметы на выполнение предложенных работ. После согласования работ УК организует выбор подрядной организации, заключение договора на выполнение работ (оказание услуг) и проведение таких работ.

3.2.8. При инициативе проведения текущего ремонта ОИ советом МКД, инициатор проведения ремонта подготавливает письменное предложение работ с обоснованием необходимости их проведения, указанием вида работ и цели их проведения, ориентировочного срока их проведения, ориентировочной стоимости. Письменное предложение подписывается председателем совета МКД или замещающим его членом совета МКД и вручается представителю УК или направляется почтовым отправлением. При принятии решения о проведении работ по текущему ремонту ОИ учитывается сезонность выполнение работ.

Поданное предложение рассматривается в УК в течение 15 рабочих дней со дня следующего за днем подачи предложения. После рассмотрения предложения, проверки целесообразности проведения работ и их согласования, УК организует выбор подрядной организации, заключение договора на выполнение работ (оказание услуг) и проведение таких работ.

УК вправе отказать в согласовании проведения текущего ремонта ИО по инициативе совета МКД при отсутствии целесообразности его проведения, отсутствии «свободных» денежных средств на счёте дома, отсутствии технической возможности проведения того вида работ, окончании сезона проведения предложенных работ.

Под «отсутствием «свободных» денежных средств» в настоящем пункте договора следует понимать следующую ситуацию: На момент подачи предложения на счёте дома находится необходимое, для проведения предложенных работ, количество денежных средств, однако имеются другие ранее запланированные работы (на основании решения ОСС или другого обращения собственников, которое поступило раньше), на выполнение которых, имеющиеся на счете дома, денежные средства будут израсходованы.

3.2.9. Все разногласия, связанные с предложениями по выполнению робот по текущему ремонту ОИ решаются путем переговоров.

3.2.10. Уполномоченные лица совета МКД осуществляет приемку выполненных работ по содержанию и текущему ремонту ОИ МКД в соответствии с разделом 5.1. договора.

3.2.11. Если общим собранием собственников МКД не определено иное, Уполномоченное лицо из состава совета МКД вправе согласовывать использование общего имущества для целей размещения рекламных конструкций на фасаде дома или другом ОИ, временное использование земельного участка, в том числе под размещения временных сооружений.

При согласовании обратившегося заинтересованного лица к уполномоченному лицу вопроса об использовании общего имущества, управляющая организация наделяется правом заключения договора с определением прав и обязанностей сторон, срока его действия и цены договора. При этом договор об использовании общего имущества заключается с учётом п. 7.1.8. настоящего договора.

3.3. Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора

3.3.1. На досках объявлений в подъездах и/или на входных дверях подъездов МКД:

- о созыве общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом не позднее, чем за 10 календарных дней до дня проведения общего собрания;
- о результатах такого собрания в сроки, установленные в Жилищном кодексе РФ;
- о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом и о прекращении деятельности по управлению по основаниям, предусмотренных в п. 4.4.6 и разделом 10 настоящего договора.

3.3.2. Ежегодный отчет об исполнении Договора размещается в срок до 30 апреля года, следующего за отчётным. Отчёт размещается на официальном сайте управляющей организации **www.holmservis.ru,** в информационной системе ГИС ЖКХ **www.dom.gosuslugi.ru.**

3.3.3. Путем указания информации в платежном документе:

- о телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы, расчетно-кассового центра и других отделов Управляющая организация;
- об изменении размера платы за содержание жилого помещения и за коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт – не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере. В случаях, когда решение государственного регулирующего органа о начале применения новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг принято в течение указанного срока, информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до сведения потребителей при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги с применением соответствующих новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг;
- о дате передачи потребителями показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета;

3.3.4. В офисе УК и/или на досках объявлений в подъездах МКД - о платежных агентах Управляющей организации, с которыми Управляющая организация заключила договор на прием платы граждан, подлежащей внесению Управляющей организации по Договору.

4. Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, а также к Управляющей организации, обеспечивающие исполнение условий Договора

4.1. Требования к собственникам помещений и иным потребителям

Собственники помещений и иные потребители обязаны:

4.1.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору, взносы на капитальный ремонт.

4.1.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг (к такой информации относятся показания ИПУ, количество фактически проживающих граждан и иное).

4.1.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб) в принадлежащее (используемое) собственнику или иным потребителем помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и (или) устранения аварийных ситуаций, а также проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.1.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, относящегося к общедомовым сетям немедленно сообщать о них устно по телефону Управляющей организации и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, не относящегося к общедомовым сетям немедленно принимать все доступные

меры по их устранению, в случае необходимости сообщать о них устно по телефону Управляющей организации и (или) в аварийно-диспетчерскую службу.

4.1.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей. При этом такая информация используется представителями управляющей организации для связи с собственниками или их представителями при возникновении аварийных и иных ситуаций, требующих доступа в помещение.

4.1.6. В случае заключения собственниками помещений и иными потребителями договоров с операторами связи о предоставлении услуг связи, уведомлять Управляющую организацию (по телефону, по эл.почте, письменно) о дате и времени выполнения работ операторами связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, не позднее, чем за 2 дня до планируемого дня выполнения таких работ.

4.1.7. Собственники и потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

а) не производить самовольный перенос инженерных сетей;

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

в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а также при превышении веса транспортируемых материалов грузоподъемности лифа;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, не выбрасывать в канализацию твердые бытовые отходы (тряпки, ветошь, строительный мусор и иные предметы, не предназначенные для утилизации через общедомовую канализацию).

к) не выносить на балконы радиаторы отопления, подключенные к централизованной системе теплоснабжения дома, не хранить на балконах и лоджиях крупногабаритные и тяжелые вещи, не захламлять их пожароопасными, легковоспламеняющимися материалами.

4.1.8. Предоставлять по требованию копии (и оригиналы для обозрения) 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).

4.1.9. Соблюдать правила проживанияв МКД, правил пользования помещениями, а также норм Жилищного кодекса РФ и иных правовых актов в сфере жилищного законодательства.

4.2. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

4.2.1. Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный или коммерческий найм, а также собственники (титульные владельцы) нежилых помещений, предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях настоящего Договора и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:

а) в течение 10 дней с даты заключения Договора довести до нанимателей и арендаторов сведения об Управляющей организации, в случае принятием на себя арендаторами обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг - о размере платы за содержание и ремонт общего имущества, порядке ее внесения, о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов.

б) предоставить Управляющей организации сведения о гражданах - нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального или коммерческого найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в течении 5-и рабочих дней с даты изменения заключения договора.

в) информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального или коммерческого найма после заключения Договора не позднее 5-и рабочих дней со дня их вселения. В этот же срок информировать Управляющую организацию обо всех изменениях, вносимых в указанные договоры найма и аренды (о новых членах семьи нанимателя, смене нанимателя или арендатора и о новых нанимателях и арендаторах).

4.2.2. Собственники муниципальных жилых помещений при принятии решения об изменении размера платы за наем помещения обязаны уведомлять Управляющую организацию путем направления ему письменных извещений с указанием нового размера платы и даты начала его применения, а также согласовать с УК порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 30 дней с даты принятия такого решения, путем письменного уведомления, а в случае необходимости заключения письменного соглашения.

4.3. Требования к Управляющей организации, которые вправе предъявлять собственники иные потребители

4.3.1.Собственники и иные потребители в многоквартирном доме вправе требовать от Управляющей организации или его Представителя, а Управляющая организация обязана обеспечить:

4.3.1.1. Выдачу в день обращения гражданина 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 потребителям мер социальной поддержки. При этом справки выдаются собственнику помещения либо представителю уполномоченному доверенностью, удостоверенной в порядке установленном законом после подтверждения им своей личности и права собственности на жилое помещение в доме;

4.3.1.2. Сверку платы по Договору, выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы по Договору, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени);

4.3.1.3. На основании письменной заявки или устной заявки потребителя, зафиксированной в журнале заявок аварийной службы, составление акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя);

4.3.1.4. На жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) потребителей на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг, их рассмотрение и исполнение, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, получение от Управляющей организации ответа об её (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

4.3.1.5. Предоставление рассрочки образовавшейся задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги;

4.3.1.6. Возмещение убытков, при наличии прямой вины, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору;

4.3.1.7. Получение сведений о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней;

4.3.1.8. Изменение размера платы за содержание жилого помещения в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

Доказательством не предоставления качественной услуги (ее отсутствие либо некачественное предоставление) подтверждается актом, в котором фиксируются замечания к качеству услуги, даты начала и окончания таких замечаний.

4.3.1.9. Предъявление документов от работников или представителей Управляющей организации, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с исполнением Договора (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.4. Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок его изменения

4.4.1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается на общем собрании собственников помещений в доме **с** учётом правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290).

4.4.2. Под изменением Перечня работ и услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ и услуг.

4.4.3. Изменение Перечня работ и услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ и услуг, включенных в состав Минимального перечня работ и услуг, не допускается.

4.4.4. Перечень работ и услуг может изменяться в следующих случаях:

а) при включении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных Минимальным перечнем работ и услуг (далее - дополнительные работы и услуги), выполняемых за дополнительную плату, установленную на общем собрании собственников помещений в МКД;

б) при исключении всех или отдельных видов дополнительных работ и услуг (не относящиеся к минимальному перечню работ и услуг).

4.4.5. Изменение перечня работ и услуг в сторону увеличения количества, периодичности, объемов выполнения работ возможно только при утверждении тарифа (стоимости) выполнения работ и услуг, достаточного для их качественного и полного выполнения.

4.4.6. В случае уменьшения, по инициативе собственников помещений в МКД, тарифа на выполнение работ и оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, явно несоизмеримого для выполнения своевременного, качественного и в полном объеме таких работ и услуг, влекущего экономическую нецелесообразность ведения деятельности УО в таком многоквартирном доме, управляющая компания вправе инициировать расторжение договора управления с уведомлением собственников помещения за 60 дней до дня предполагаемого прекращения управления домом.

5. Порядок выполнения работ и оказанию услуг по договору, порядок их приемки

5.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки

5.1.1. Приемка услуг по управлению многоквартирным домом по настоящему договору не требуется и не осуществляется.

5.1.2. Роботы и услуги по настоящему договору включают в себя:

а) перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг (далее – Перечень работ и услуг), включая их периодичность, утвержденный решением общего

собрания собственников на весь период действия Договора (Приложении №5 к настоящему Договору).

б) перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом (Приложении №5 к настоящему Договору).

в) работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества, утвержденные решением общего собрания собственников на весь период действия Договора, при наличии достаточных денежных средств на счете дома на выполнение этих работ.

г) работы, выполняемые на основании предписаний надзорных органов о выполнении этих работ, даже если такие работы не утверждены решением общего собрания. Работы в этом случае проводятся за счёт средств, собираемых на содержание и текущий ремонт МКД.

д) работы или услуги, обязательство по выполнению которых возникло у УО в силу прямого указания закона или подзаконного акта органа государственной власти, органа местного самоуправления.

е) работы, согласованные с уполномоченным лицом в порядке п. 4.2 ст. 44 ЖК РФ.

5.1.3. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных, неотложных, аварийных работ невыполнение которых может повлечь за собой причинения вреда жизни, здоровью, имущественных прав собственников/пользователей помещений МКД, то информация о таких работах доводится до уполномоченных лиц Совета МКД либо лиц, их замещающих для принятия решения о проведении неотложного, аварийного ремонта ОИ в порядке пп. 4.2 п. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Такие работы выполняются за счет средств на текущий ремонт или средств, поступающих от использования ОИ (реклама, аренда и прочее) в зависимости от решения членов Совета МКД.

5.1.4. Приемка выполненных работ по содержанию и текущему ремонту, признания работ, услуг выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме подтверждается соответствующим актом, подписанным уполномоченным лицом Совета МКД или лицом его замещающим и представителем УК. Для приемки работ по капитальному ремонту общего имущества дополнительные требования к приемке таких работ и оформлению соответствующего акта могут устанавливаться дополнительными соглашениями к договору.

5.1.5. Приемка работ по содержанию общего имущества осуществляется поквартально. Приемка работ по ремонту ОИ или других работ и услуг, выполненных единоразово по решению ОС или по предложению уполномоченного лица, принимаются по завершению таких работ.

5.1.6. Акты о приемке оказанных услуг, выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества составляются Управляющей организацией по форме, указанной в Приложении №6, №7 к договору. При необходимости применяется форма акта, утвержденная Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр.

Акты о приемке оказанных услуг по управлению многоквартирным домом не составляются.

5.1.7. При оказании услуг по управлению многоквартирным домом, Управляющая организация обязана заключать договоры с третьими лицами об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, аренду общедомовых помещений, аренды земельного участка). Управляющая организация выступает в таких договорах уполномоченным собственниками лицом и действует в указанном случае от имени собственников и в их интересах без доверенности на основании настоящего договора. Если условия и цена договоров об использовании общего имущества не утверждены решением общего собрания Управляющая компания сама определяет такие условия и определяет цену договора.

5.1.8. Акты приемки выполненных работ и оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества за период равный прошедшему кварталу оформляются в течение первых 25 рабочих дней после завершения отчетного квартала.

Уполномоченное лицо Совет МКД либо лицо, его заменяющее, информируется Управляющей организацией об окончании выполнения работ (этапа работ) по телефону, электронной почте. Акт приемки работ подписывается уполномоченным лицом в офисе УК или

направляется ему по почте по адресу жилого помещения в многоквартирном доме, предметом обслуживания которого является настоящий договор.

В случае неявки уполномоченного лица Совет МКД либо лица, его заменяющего для приемки работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества или в случае немотивированного отказа от подписания акта или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт приемки оказанных услуг и выполненных работ подписывается Управляющей организацией. При этом Управляющая организация делает запись в акте приемки выполненных работ, оказанных услуг о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица от подписания акта.

При составлении такого акта услуги признаются оказанными (выполненными) надлежащего качества, своевременно и в полном объеме и считаются принятыми собственниками.

5.1.9. Если при приемке работ, услуг по текущему ремонту выявлено, что работы выполнены несвоевременно, не в полном объеме или с нарушением качества в этом случае составляется акт приемки выполненных работ, оказанных услуг по форме, приведенной в Приложении № 7 к Договору. При оформлении такого акта уполномоченное лицо вправе изложить в нем замечания с указанием услуг, работ, имеющих недостатки. Срок по устранению выявленных замечаний согласовывается между УК и уполномоченным лицом Совета МКД либо лицом, его заменяющим. Срок устранения выявленных замечаний должен быть разумным.

Последующее принятие работ (услуг) осуществляется в аналогичном порядке с проставлением в акте отметки, что недостатки были устранены в течение разумного срока, работы приняты.

5.1.10. Если в течение календарного квартала, за который составляется акт приемки выполненных работ, оказанных услуг по содержанию общего имущества, составлялись акты о нарушении качества в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, либо Управляющей организации выдавались предписания контролирующих государственных органов об устранении нарушений качества, сроков, периодичности, объемов выполнения работ, оказания услуг по текущему ремонту, а также в случае, если при приемке работ, услуг по содержанию общего имущества уполномоченным лицом указано на нарушения качества, сроков, периодичности, объемов выполнения работ, оказания услуг по текущему ремонту, акт приемки выполненных работ, оказанных услуг по содержанию общего имущества составляется по форме, приведенной в Приложении № 6 к Договору.

5.1.11. Для реализации прав и исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, УК в праве действовать без доверенности от имени Собственников помещений многоквартирного дома при ведении дел во всех административных учреждениях и организациях любых форм собственности, судебных органах, 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.

5.2. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

5.2.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – работы по капитальному ремонту) выполняются Управляющей организацией или определенной Управляющей организацией подрядной организацией на основании дополнительного соглашения к Договору, заключаемому с собственниками помещений в порядке, указанном в п.10.2. Договора.

При формировании ФКР на счете регионального оператора: Такое дополнительное соглашение заключается в следующих случаях:

а) по видам и объемам работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее – дополнительных взносов на капитальный ремонт) Управляющей организации, в т.ч. с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору;

б) по видам и объемам 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.

При формировании ФКР на специальном счете: Такое дополнительное соглашение заключается по всем видам и соответственно объемам работ, включенных и не включенных в региональную программу капитального ремонта, оплачиваемых за счет минимального или сверх минимального взноса на капитальный ремонт.

5.2.2. Необходимость проведения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация незамедлительно уведомляет уполномоченное лицо и собственников помещений МКД. В указанном случае собственники помещений обязаны заключить с Управляющей организацией дополнительное соглашение к Договору в порядке, указанном в п.10.2. Договора на выполнение соответствующих работ не позднее 2-х месяцев после выполнения Управляющей организацией таких работ в т.ч. с условием последующей их оплаты.

5.2.3. Управляющая организация представляет собственникам помещений предложения о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимости, сроках начала их выполнения, о порядке и об источниках их финансирования, в т.ч.:

при формировании ФКР на счете регионального оператора: о размере дополнительного взноса на капитальный ремонт;

при формировании ФКР на специальном счете: о размере сверх минимального взноса на капитальный ремонт;

а также другие предложения, связанные с проведением работ по капитальному ремонту.

По видам работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, такие предложения представляются в срок не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Предложения о капитальном ремонте по видам и объемам работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу и выполнение которых предложено Управляющей организацией в более ранние сроки, чем установлены в региональной программе капитального ремонта, предоставляются собственникам Управляющей организацией по результатам очередных осмотров технического состояния общего имущества.

5.2.4. При проведении работ по капитальному ремонту подрядными организациями, определенными региональным оператором и (или) подрядными организациями, определенными Управляющей организацией, в приемке таких работ, услуг, в т.ч. путем подписания от имени собственников акта о приемке оказанных услуг, выполненных работ участвует Управляющая организация. В указанном случае полномочия Управляющей организации действовать от имени собственников подтверждаются выпиской из протокола общего собрания собственников о наделении Управляющей организации такими полномочиями.

5.2.5. При представлении собственникам предложений об источниках финансирования работ по капитальному ремонту Управляющая организация предварительно согласовывает с уполномоченным лицом необходимость внесения и размер:

- дополнительного взноса на капитальный ремонт, *при формировании ФКР на счете регионального оператора;*

- сверх минимального взноса на капитальный ремонт, сроки внесения такого взноса, возможность или необходимость заключения кредитного договора на финансирование работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу, *при формировании ФКР на специальном счете*, а также условия такого кредитного договора.

5.2.6. Собственники принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей организации, регионального оператора или собственной инициативе в любое время.

5.2.7. Управляющая организация обеспечивает внесение собственниками помещений взносов на капитальный ремонт в порядке, указанном в п.7.4.13 Договора.

5.3. Порядок осуществления иной деятельности

5.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для отдельных потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;

б) снятие показаний индивидуальных, квартирных приборов учета, размещённых в МОП;

в) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета;

г) изготовление и выдача ключей к кодовым замкам подъездов, почтовых ящиков и т.п.;

д) выполнение сантехнических, электротехнических и иных ремонтных работ в помещениях, принадлежащих потребителям.

е) иные виды услуг и работ, не относящихся к роботам и услугам по содержанию, текущему ремонту общего имущества в доме, управлению многоквартирным домом.

Перечень таких работ и услуг содержится в приложении № 9 к договору. Данный перечень не является исчерпывающим.

5.3.2. Указанные в п. 5.3.1. договора работы, услуги выполняются (оказываются) по индивидуальным заявкам потребителей. С условиями и порядком их выполнения (оказания) потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. При необходимости выполнения (оказания) таких работ, услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам Управляющей организации или её Представителя за плату.

6. Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и особенности порядка определения размера платы за коммунальные услуги

6.1. Порядок предоставления коммунальных услуг

6.1.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям коммунальных услуг, определяемых степенью благоустройства многоквартирного дома, путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а также обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, контроля качества коммунальных услуг.

6.1.2. В целях предоставления потребителям коммунальных услуг холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления и водоотведения УО заключает договоры

ресурсоснабжения с соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям коммунальных услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами со дня возникновения у потребителей обязанности по внесению платы за коммунальные услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Коммунальные услуги электроснабжения предоставляются потребителям поставщиком электрической энергии (ПАО «Красноярскэнергосбыт») в порядке, который сложился до даты заключения Договора.

6.1.3. До заключения и в случае расторжения договора о приобретении Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации коммунального ресурса для предоставления коммунальных услуг, соответствующие коммунальные услуги потребителям предоставляются ресурсоснабжающей организацией на условиях, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.1.4. Собственники нежилых помещений потребляют и несут расходы по коммунальным ресурсам на основании прямых договоров с РСО. Собственники нежилых помещений предоставляют информацию о заключенных договорах между ними и РСО с указанием реквизитов договора, срока его действия, объемов потребления коммунального ресурса.

6.1.5. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении № 7 к Договору.

6.1.6. При определении платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды исходя из показаний общедомовых приборов учета, объем коммунальной услуги в размере его превышения, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над определенным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, если такой способ распределения объемов коммунального ресурса, потребляемого на ОДН определен решением общего собрания собственников.

6.1.7. В случае вступления в силу изменений в законодательные и подзаконные акты, регламентирующие порядок предоставления коммунальных услуг и расчетов по ним, применяются нормы действующего законодательства.

6.2. Условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором.

6.2.1. Условия, регулируемые Правилами предоставления коммунальных услуг:

Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 6.05.2011г. № 354 устанавливают:

- начало предоставления коммунальных услуг (пп. «а» п.3 Правил № 354);
- требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителям коммунальных услуг сведений о показаниях таких приборов учета;
- порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги;
- порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия потребителей в занимаемом помещении;
- основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг;

- обязанности, права и ответственность потребителей и Управляющей организации, - исполнителя коммунальных услуг в отношениях по предоставлению (потреблению) коммунальных услуг.

6.2.2. Условия, регулируемые Договором:

6.2.2.1. Коммунальные услуги холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения предоставляются:

1) с использованием централизованных систем инженерно-технического обеспечения круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг;

2) в зависимости от технического обеспечения дома и способа его подключения к подающим коммуникациям, коммунальные услуги горячего водоснабжения предоставляются с использованием централизованной системы теплоснабжения при отсутствии централизованной системы горячего водоснабжения путем приготовления горячей воды с использованием индивидуального теплового пункта, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Горячее водоснабжение потребителей осуществляется круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерыва на планово-профилактические работы системы теплоснабжения по графику, устанавливаемому Теплоснабжающей организацией и иных перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг;

3) коммунальные услуги отопления предоставляются с использованием централизованной системы теплоснабжения многоквартирного дома круглосуточно в течение отопительного периода, начало и окончание которого определяется органом местного самоуправления.

6.2.2.2. Требования к качеству коммунальных услуг установлены в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг. Управляющая организация не несет ответственности за соблюдение требований к давлению в системе холодного водоснабжения в точках водоразбора до окончания срока выполнения работ по ремонту насоса. До наступления указанного срока перерасчет размера платы за холодное водоснабжение в связи с несоблюдением требований к давлению холодного водоснабжения в системе холодного водоснабжения не производится.

При установлении фактов нарушения качества коммунальных услуг, кроме случая исключения ответственности Управляющей организации, указанного в настоящем пункте, составляется акт нарушения качества коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, и по форме акта, указанного в приложении № 7 к договору.

6.2.2.3. Если в расчетном месяце у Управляющей организации наступила ответственность перед собственниками и потребителями за неисполнение требований к качеству коммунальных услуг водоотведения, установленных Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, по вине потребителей, допустивших засор внутридомовых канализационных систем, и информация о таких потребителях подтверждена актами, составленными Управляющей организацией, уполномоченным лицом и одним или несколькими потребителями, Управляющая организация не несет такую ответственность перед потребителями, допустившими засор канализационных систем в соответствующем расчетном месяце. Управляющая организация вправе предъявить таким потребителям возмещение понесенных ею убытков. Размер такого возмещения для указанных потребителей определяется путем деления суммы убытка, понесенного Управляющей организацией в соответствующем расчетном месяце, на количество случаев засора внутридомовых канализационных систем в помещениях соответствующих потребителей.

6.2.2.4. При непредставлении собственником нежилого помещения в Управляющую организацию показаний ИПУ и неполучении Управляющей организацией подтверждения от ресурсоснабжающей организации о наличии у собственника нежилого помещения (или пользователя соответствующего помещения) заключенного договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2.5. К отношениям по предоставлению коммунальных услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами применяются положения Правил обращения с твердыми коммунальными отходами.

6.3 Требования к обеспечению учета объемов предоставляемых по Договору коммунальных услуг в т.ч. с учетом их перерасчета

6.3.1. Управляющая организация снимает показания общедомового прибора учета коммунальных ресурсов не позднее последнего числа каждого месяца, и заносит соответствующие показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

6.3.2. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребители снимают ежемесячно с 23 по 25 число каждого месяца и передавать их Управляющей организации любым из следующих способов: по телефону, через личный кабинет на сайте, указанном Управляющей организацией, электронным сообщением на адрес электронный почты, в ящики для сбора показаний, установленных в подъездах домов, лично путём передачи работнику расчетно-кассового центра управляющей компании или иным способом, согласованным с управляющей компанией.

6.3.3. Управляющая организация (Представитель по эксплуатации приборов учета) осуществляет:

- не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета;
- если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 6 месяцев, и не реже чем 1 раз в год проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия,
- не позднее 15 дней со дня истечения 6-месячного срока в течение которого потребитель не представлял показания индивидуального или общего (квартирного) прибора учета, осуществлять проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях реализации потребителями своего права на снятие и передачу показаний таких приборов учета и распределителей Управляющей организации (ее Представителю).

6.3.4. Собственники помещений и потребители обязаны обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию (её Представителя) о планируемой дате снятия показаний прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, использовать соответствующие указания Управляющей организации (её Представителя).

6.3.5. При привлечении к установке индивидуального (квартирного, комнатного) прибора учета третьих лиц собственники помещений и потребители обязаны довести до Управляющей организации информацию об установке/замене в надлежащем порядке с участием представителя Управляющей организации обеспечить ввод такого прибора учета в эксплуатацию путем обращения в Управляющую организацию (к ее Представителю) письменно по электронной почте или устно по телефону.

6.3.6. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги с 1 числа месяца следующего за датой введения прибора учета в эксплуатацию Представителем Управляющей организации.

6.3.7. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета собственники жилых помещений коммерческого использования и потребители в жилых помещениях извещают Управляющую организацию путем письменного уведомления об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц в срок не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

6.3.8. В целях перерасчета размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия потребителя, документы, требуемые в указанном случае Правилами предоставления коммунальных услуг для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, представляется потребителем путем подачи заявления с приложением подтверждающих документов.

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

6.3.10. Если при выполнении работ по замене внутриквартирного оборудования систем отопления и (или) горячего водоснабжения и (или) холодного водоснабжения требуется слив воды (теплоносителя), потребитель обязан оплатить Управляющей организации стоимость таких работ и соответствующих объемов воды (теплоносителя), определяемых Управляющей организацией.

В указанном случае Управляющая организация обязана исключить соответствующий объем коммунального ресурса из объема общедомового потребления такого коммунального ресурса в соответствующем расчетном периоде, если такой объем учитывается при определении размера платы за коммунальные услуги потребителям в многоквартирном доме в соответствующем расчетном периоде.

7. Цена договора, порядок внесения платы по договору

7.1. Порядок определения цены Договора, стоимости работ, услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества

7.1.1. В цену настоящего Договора входит:

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

б) стоимостью коммунальных услуг, определенной действующим законодательством.

в) стоимостью иных услуг и работ, не включенных Приложение №9 договора, в случае принятия решения общего собрания о выполнении таких работ и установлении их стоимости.

7.1.2. Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается Протоколом общего собрания собственников. В случае отсутствия Протокола общего собрания собственников принимается равной размеру платы нанимателей жилых помещений по договорам социального найма согласно решению органа местного самоуправления г. Красноярска.

В соответствии с протоколом №1 от 30.10.2018г. **стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества с 1 кв.м. помещения утверждена в размере с 01.09.2018 г. - 28 руб.09 коп. ежемесячно.** При этом в указанном размере платы содержание и текущий ремонт общего имущества дома составляет 80% от общего размера платы, услуги по управлению – 20%.

В размер платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства.

Исключение из состава платы за жилое помещение платы за услугу по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора) в связи с возникновением обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае, предусмотренном пунктом 7.2.6. Договора, не требует принятия общим собранием собственников решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения. В этом случае размер платы уменьшается на стоимость услуг по вывозу ТБО, указанную в Приложении № 9 к Договору.

7.1.3. Плата за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера, определенного соразмерно доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

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

7.1.5. Плата за содержание жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, оказании услуг в соответствии с действующим законодательством, при наличии акта или иного документа, фиксирующего объем некачественно выполненной работы/услуги.

7.1.6. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, оказываемых услуг по прейскуранту, устанавливаемому Управляющей организацией или её Представителем при выполнении таких работ, услуг Представителем.

7.1.7. Оплата Управляющей организации выполненных работ, оказанных услуг по Договору осуществляется собственниками и иными пользователями помещений, поименованными в ч.2 ст.153 ЖК РФ (далее – лица, обязанные вносить плату по Договору), в зависимости от видов выполненных работ, оказанных услуг и условий их выполнения, оказания, за счет следующих средств:

а) работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества – за счет платы за содержание жилого помещения в части, соразмерной стоимости выполненных таких работ, оказанных таких услуг, определяемой в порядке, установленном в п.7.1.3 Договора;

б) за счет иных средств, сверх тарифа на содержание и текущий ремонт ОИ, если сбор таких средств утвержден общим собранием собственников;

в) работ, включенных в Перечень работ по капитальному ремонту:

- *при формировании ФКР на счете регионального оператора* за счет дополнительного взноса

- *при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете* за счет взноса за капитальный ремонт сверх минимального;

г) коммунальных услуг – за счет платы за коммунальные услуги по видам коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по Договору;

д) иных работ, услуг – за счет платы за иные работы, услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией отдельным или всем потребителям.

7.1.8. Плата за пользование общим имуществом, поступающая в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества не распределяется между собственниками, а расходуются на цели выплаты вознаграждений председателя и совета дома, проведения детских праздников и иных дворовых мероприятий, охрану общедомового имущества, а также на выполнение работ по содержанию общего имущества и текущего ремонта и иные цели по решению общего собрания собственников.

При этом из платы за пользование общим имуществом удерживается вознаграждение управляющей организации в размере 10% от стоимости договора, которое расходуется для ведения договорной работы, начисление и сбор платы по таким договорам, ведения досудебной работы и взыскания задолженности в судебном порядке и иные действия связанные с организацией взаимодействия УО с лицами, использующими ОИ, если иное не установлено решением ОС.

7.1.9. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

7.1.10. Если собственники помещений примут решение о порядке оплаты работ по капитальному ремонту, не включенных в региональную программу, *при формировании ФКР на специальном счете:* размер взноса на капитальный ремонт в размере сверх минимального, *при формировании ФКР на счете регионального оператора:* размер дополнительного взноса на капитальный ремонт, а также срок внесения такого взноса устанавливаются решением общего собрания собственников по предложениям Управляющей организации с последующим

отражением такого решения в дополнительном соглашении к Договору на выполнение таких работ.

7.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

7.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация потребителям по Договору (далее – плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги). Плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок ее определения не установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.2. Размер платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги для потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются путем оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении №7 к Договору, подписываемого потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией, а в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг - потребителями и председателем Совета МКД.

7.2.3. По жилому помещению, находящемуся в собственности гражданина, не оборудованному ИПУ, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги, определяется в зависимости от количества фактически проживающих граждан, а в случае отсутствия фактически проживающих граждан по количеству собственников такого помещения.

7.2.4. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Информация об объемах коммунального ресурса, плата за который вносится собственником (арендатором) нежилого помещения в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, передается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию путем личного обращения по телефону, по эл. почте и т.д. в срок, установленный для передачи показаний ИПУ.

7.2.5. О наступлении у потребителей обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, о заключении договора с региональным оператором, об изменении порядка оплаты услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора) в связи с отнесением ее к коммунальной услуге по обращению с твердыми коммунальными отходами, Управляющая организация уведомляет потребителей на досках объявления в местах общего пользования и/или на оборотной стороне платёжного документа.

7.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

7.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок или прейскуранта цен, определяемых Управляющей организацией.

7.3.2. При обращении потребителей с заявкой на выполнение иных работ, услуг к Представителю Управляющей организации плата на соответствующие работы, услуги устанавливается исходя из расценок Представителя.

7.4. Внесение платы по Договору и взносов на капитальный ремонт

7.4.1. Плата за содержание жилого помещения, плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги, плата за иные работы, услуги вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов, кроме случая, указанного в п.7.4.4 Договора.

В период отсутствия договора о приобретении Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, плата за такие коммунальные услуги вносится потребителями соответствующим ресурсоснабжающим организациям.

7.4.2. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, вносят плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги тождественную плате для собственников помещений, а также плату за найм жилого помещения, если иное не установлено между наймодателем и нанимателем соответствующих жилых помещений или законом.

7.4.3. Срок внесения платы за содержание жилого помещения, платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги устанавливается до 15 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

7.4.4. Плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги может вноситься в адрес ресурсоснабжающих организаций, в т.ч. через их платежных агентов или банковских платежных агентов, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, в т.ч. через его платежных агентов или банковских платежных агентов, в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и Управляющая организация уведомлена о таком переходе.

7.4.5. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора вносится на основании:

1) платежных документов, составляемых Управляющей организацией и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору до 05 числа месяца, следующего за расчетным;

2) информации о размере платы по Договору, размещенной в государственной информационной системе ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести такую плату.

7.4.6. Форма платежного документа для внесения платы по Договору определяется Управляющей организацией. В случае принятия унифицированной формы платёжного документа обязательной для применения на основании нормативно-правового акта, платежный документ предоставляется по утвержденной форме.

7.4.7. Информация о размере неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий Договора, указывается отдельной строкой в платежном документе, выставляемом ежемесячно собственнику помещения.

7.4.8. Плательщикам-гражданам платежный документ предъявляется к оплате путем доставки по адресу помещения в многоквартирном доме в почтовый ящик, для собственников нежилых помещений по адресу нежилого помещения и передается собственнику нежилого помещения или его представителю. С собственниками нежилых помещений может быть оговорен иной способ доставки платежных документов (по электронной почте, по юридическому или фактическому адресу места нахождения собственника нежилого помещения и иное).

7.4.9. Неиспользование помещения собственником или иным потребителем по целевому назначению не является основанием невнесения платы за содержание помещения и платы за коммунальные услуги.

7.4.10. Оплата иных работ и услуг производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости, либо оплаты работ и услуг после их фактического выполнения в т.ч. на основании включения соответствующей платы в платежный документ.

7.4.11. При внесении платы по Договору физическим лицом в Управляющую организацию через её платежного агента с плательщика взимается вознаграждение в размере, доведенном до сведения плательщика платежным агентом в месте приема платежа.

При внесении платы по Договору в банки или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения доводится до сведения лиц, вносящих плату по Договору, организацией, принимающей платежи.

7.4.12. Плата по Договору собственниками нежилых помещений вносится на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке, либо в кассу Управляющей организации с условием соблюдения требований о предельном размере расчетов наличными денежными средствами между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем.

7.4.13. *При формировании ФКР на специальном счете:* Управляющая организация на период исполнения Договора определяется уполномоченным лицом на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт и пени за нарушение собственниками сроков внесения взносов на капитальный ремонт на специальный счет, а также на обращение в суд с исками об истребовании задолженности собственников по взносам на капитальный ремонт с исполнением указанных полномочий за счет платы за управление многоквартирным домом, если отдельная плата за изготовление и доставку таких платежных документов не определена протоколом ООС.

Взносы на капитальный ремонт в размере минимального и сверх минимального вносятся на специальный счет по платежным документам, оформляемым Управляющей организацией, если иное не утверждено решением ОСС.

При формировании ФКР на счете регионального оператора: Порядок внесения дополнительных взносов на капитальный ремонт устанавливается дополнительным соглашением к Договору на выполнение работ по капитальному ремонту, с соблюдением требований о внесении дополнительных взносов, установленных в ч.1.1. ст.158 ЖК РФ.

7.4.14. Управляющая организация вправе осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате, коммунальной услуги, предоставляемой по Договору, а также по внесению платы за содержание жилого помещения. В указанном случае лица, обязанные вносить плату по Договору, получившие уведомление от Управляющей организации об уступке права требования ресурсоснабжающей организации или третьему лицу, вносят плату по Договору соответствующей ресурсоснабжающей организации или третьему лицу, указанным в уведомлении.

7.4.15. Гражданин, намеренный произвести частичную, предварительную оплату или оплату долга вправе проинформировать Управляющую организацию о назначении платежа вносимых им суммах в счет оплачиваемых видов услуг, а также определенного периода оплаты.

При внесении потребителем платы по Договору в оплату платежного документа, направленного потребителю за расчетный период, в сумме, недостаточной для погашения текущего платежа, сумма произведенной оплаты распределяется пропорционально начисленным платежам по видам услуг, указанным в платежном документе.

При наличии задолженности потребителя по внесению платы по Договору за расчетные периоды и предшествующие прошедшему (последнему) расчетному периоду, и внесении потребителем денежных средств в сумме, недостаточной для погашения задолженности и текущего платежа, Управляющая организация учитывает поступившую от потребителя оплату в соответствии с назначением платежа, указанным потребителем при внесении платы, с распределением вносимой им суммы: в оплату задолженности и (или) текущего платежа, и (или) оплату начисленных пеней.

При не указании потребителем назначения платежа Управляющая организация учитывает поступившую от потребителя оплату по Договору за каждый более ранний, предшествующий последнему расчетному периоду расчетный период, за который сложилась задолженность и на оплату соответствующих такой задолженности.

В случае наличия решения суда/судебного приказа о взыскании задолженности по договору, пени в соответствии со ст. 155 ЖК РФ, а также возложении на должника расходов по оплате государственной пошлины, при внесении потребителем платы и не указании назначения платежа, с поступившая оплата распределяется сначала на погашение расходов по государственной пошлины, затем на погашение пени, взысканной по суду, затем в погашение основного долга по решению суда.

7.4.16. Внесение платы по Договору наймодателем жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда осуществляется в общем порядке наравне с собственниками помещений в доме, если между Управляющей организацией и наймодателем не заключено соглашение, в котором может определяться иная форма платежного документа, предъявляемого к оплате такому наймодателю, иные сроки его предъявления и иное.

7.4.17. Собственник жилого помещения коммерческого использования и собственник нежилого помещения вносит плату за содержание жилого помещения, ремонт общего имущества и коммунальные услуги в размере, определяемом в Договоре, если иной порядок внесения платы не будет установлен соглашением, заключаемым между таким собственником и Управляющей организацией. Если в соответствии с указанным соглашением обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возлагаются на пользователя помещения (коммерческий найм и иные основания пользования помещением), платежный документ предъявляется к оплате соответствующему пользователю помещения.

7.4.18. Платежный документ может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по Договору, и условиях их оплаты в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с пользованием жилым помещением (например, за кабельное телевидение, за услуги доступа в интернет и др.), а также информационную и рекламную часть в интересах потребителей, Управляющей организации и иных лиц.

7.4.19. Разъяснения по информации, содержащейся в платежном (расчетном) документе, представляются собственникам помещений и иным потребителям Управляющей организацией по их письменному обращению, если иное не установлено в соглашении, заключенном Управляющей организацией с собственником помещения о порядке внесения платы по Договору.

8. Ответственность по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями за действия своих Представителей.

8.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (в том числе в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг) или при некачественном оказании услуг, выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества, Управляющая организация плата подлежит уменьшению в порядке и размерах определенном действующим законодательством и наличии актов или иных подтверждающих документов о непредставлении/ некачественном предоставлении услуг, работ по договору, обязательно содержащие дату и время начала и окончания предоставления некачественных услуг.

8.4. Управляющая организация освобождается от ответственности, возникающей у неё в соответствии с п.13.1. 13.2. 13.3. Договора, если неисполнение или ненадлежащее исполнение ею обязанностей по Договору произошло по вине собственников и иных потребителей, в т.ч. по причине неисполнения ими обязанностей, установленных разделом 4 договора.

8.5. В случае, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности, подтвержденной решением органа государственного жилищного надзора, принятым в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, уплата указанного в пункте 8.3. Договора штрафа не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора.

8.6. Управляющая организация не несет ответственность за результаты работ, услуг, выполненных, оказанных третьими лицами по договорам, заключенным ими с собственниками помещений.

8.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством, уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

8.8. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством, уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

8.9. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

8.10. Уменьшение (перерасчет) платы за содержание жилого помещения производится:

1) при несвоевременном (нарушении срока) выполнении работ, оказании услуг – в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

2) при неполном, некачественном выполнении работ, оказании услуг, зафиксированным в заявках (жалобах) потребителей и (или) в актах выполненных работ, оказанных услуг, и в актах нарушения качества выполненных работ, оказанных услуг (при невозможности обеспечить качественное выполнение работ, оказание услуг в последующие периоды).

9. Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

9.1 Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору связанные с:

- осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом;
- расчетами и начислениями платы по Договору,
- подготовкой и доставкой потребителям платежных документов,
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей,
- обращение в судебные и иные органы по вопросам, связанным с осуществлением деятельности по управлению и содержанию многоквартирного дома,
- и иных целей, достижение которых необходимо для оказания полного объема услуг и работ по договору управления.

9.2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация, а в случаях предусмотренных законом специализированная организация, осуществляющая функции расчетно-кассового центра по расчетам с населением, и являющаяся представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации путем передачи Управляющей организацией персональных данных граждан указанному Представителю.

9.3. В соответствии с п.5 ч.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ не требуется согласие субъекта персональных данных граждан для осуществления обработки персональных данных Управляющей организацией, в том числе в случае реализации Управляющей организацией своего права на уступку прав требований по Договору.

В соответствии с ч.16 ст.155 ЖК РФ обработка персональных данных граждан Представителем Управляющей организации осуществляется без согласия граждан.

9.4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.9.1 договора:

1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
2) адрес помещения;
3) площадь принадлежащего жилого помещения;
4) право владения помещением (собственник, наниматель);
5) паспортные данные собственников помещений.
6) контактные данные (телефоны, адрес электронной почты, адрес фактического места проживания)

9.5. Перечень действий с персональными данными:

1) сбор данных;
2) хранение данных;
3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями, подготовке платежных документов, ведения досудебного и судебного взыскания задолженности;
4) передача данных контролирующим, надзорным, судебным и иным государственным органам, которые вправе осуществлять обработку персональных данных без согласия субъекта персональных данных.

9.6. Срок хранения персональных данных

Срок хранения персональных данных определяется:

а) для Управляющей организации – сроком действия Договора и сроком исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора;

б) для Представителя Управляющей организации – сроком действия поручения Управляющей организации на обработку персональных данных, определяемого в соответствующем договоре, заключенном между Управляющей организацией и Представителем.

10. Условия изменения, расторжения или прекращения Договора

10.1. Одностороннее изменение условий Договора не допускается.

10.2. Изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, принимаются путем утверждения дополнительных соглашений к Договору на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией. Дополнительные соглашения к Договору оформляются в 1 экземпляре и подписываются Управляющей организацией и собственниками в реестре подписей к дополнительному соглашению. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

10.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора.

10.4. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством.

10.5. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий города Красноярска, в т.ч. по решению органа государственного жилищного надзора (ч.5, ч. 5.1, ч. 6 ст.198 ЖК РФ), а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением её действия (ст.199 ЖК РФ). Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с учетом п. 10.6. Договора.

10.6. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий города Красноярска, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами прекращено или она аннулирована, дата прекращения Договора определяется в соответствии со ст. 200 Жилищного кодекса РФ.

10.7. До даты прекращения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 10.5. Договора, на отношения Сторон распространяются условия Договора, кроме обязанностей Управляющей организации по началу выполнения работ по текущему ремонту общего имущества, не относящихся к минимально-необходимым работам.

В случае, если Управляющая организация приступила к выполнению плановых работ по текущему ремонту общего имущества до начала действия указанного в настоящем пункте Договора периода, Управляющая организация обязана завершить их выполнение на условиях, установленных Договором, с последующим возмещением ей соответствующих расходов в порядке, указанном в п.10.8. Договора

10.8. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату прекращения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией, а также исполнительных листов, судебных приказов.

10.9. Одностороннее расторжение договора возможно в случаях, предусмотренных п. 10.4., 4.4.6 настоящего договора.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

11.2. Указанные в пункте 11.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

11.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12. Порядок подписания и хранения Договора, приложений к Договору

12.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении №1 к Договору. Договор составляется в одном экземпляре. Подлинный экземпляр хранится в Управляющей организации.

Подлинный экземпляр договора включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 12.3 Договора, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации, и реестром подписей собственников помещений МКД (Приложение № 1 к договору).

Ознакомиться с договором собственник может на официальный сайт УО в сети Интернет, портале ГИС ЖКХ, офисе УО. По письменному запросу собственника помещений

Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, кроме Приложения № 1 (реестр собственников).

12.2. Все Приложения к Договору, дополнительные соглашения оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

12.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Реестр собственников помещений, подписавших договор

Приложение № 2 - Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета, информация, подлежащая доведению до потребителей

Приложение № 3 - Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

Приложение № 4 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

Приложение № 5 - Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание жилого помещения

Приложение № 6 - Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 8 - Форма отчета Управляющей организации

Приложение № 9 - Перечень платных услуг

Адреса и реквизиты, подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания «Холмсервис»
ОГРН 1052465164784
660118, г. Красноярск, ул. Водопьянова, д.19-121
ИНН 2465095908, КПП 246501001
Красноярское отделение №8646
ПАО Сбербанк
г. Красноярск, БИК 040407627
к/сч 30101810800000000627
р/сч 40702810731280131045
свидетельство о регистрации юридического лица серии 24№002249981 от «05» декабря 2005 г.

Генеральный директор

_____**И.И. Сидорова**

Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений (приложение №1)

Приложение № 2
к Договору №16-Вод-2 от 26.10.2018г.

Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета, и информация подлежащая доведению для потребителей

I. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Холмсервис»**

2. Почтовый адрес: **660098, г. Красноярск, ул. Водопьянова, д. 19, оф. 121**

3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: **660098, г. Красноярск, ул. Водопьянова, д. 19, оф. 121**

4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом **www.holmservis.ru**

5. Официальный сайт в сети Интернет ГИС ЖКХ, на котором Управляющая организация размещает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами: **www.dom.gosuslugi.ru**

6. Адрес электронной почты: **ukholmservis@mail.ru**

7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	**Режим работы**	**Телефон**
Основной офис		
Руководитель Генеральный директор Сидорова Ирина Ивановна	Пн.-Чт. 8.00-17.00 Пт. 8.00-16.00 Обеденный перерыв с 12.00-12.45	Приемная/факс 25-35-125
Аварийно-диспетчерская служба	Круглосуточно	271-62-66
Главный инженер Технический отдел	Пн.-Чт. 8.00-17.00 Пт. 8.00-16.00 Обеденный перерыв с 12.00-12.45	255-28-60
Отдел по работе с населением	Пн.-Чт. 8.00-17.00 Пт. 8.00-16.00 Обеденный перерыв с 12.00-12.45	255-28-60
Инженер водопроводного хозяйства (метролог)	Пн.-Чт. 8.00-17.00 Пт. 8.00-16.00 Обеденный перерыв с 12.00-12.45	253-51-80
Инженер электрик	Пн.-Чт. 8.00-17.00 Пт. 8.00-16.00 Обеденный перерыв с 12.00-12.45	255-28-60
Инженер теплотехник	Пн.-Чт. 8.00-17.00 Пт. 8.00-16.00 Обеденный перерыв с 12.00-12.45	255-28-60
Отдел регистрационного учета и расчетов с населением	Пн.-Чт. с 8:00 до 20:00 Пт. с 8.00 до 17.00	253-33-38
Бухгалтерия, касса	Пн.-Чт с 8:00 до 20:00 Пт. с 8.00 до 17.00	253-33-38

Паспортный стол	Пн.-Чт с 8:00 до 20:00 Пт. с 8.00 до 17.00	277-89-04
Юридический отдел	Пн.-Чт. 8.00-17.00 Пт. 8.00-16.00 Обеденный перерыв с 12.00-12.45	255-28-97
Оказание платных сантехнических услуг граждан	--	271-62-66
Дополнительный офис «Покровский» г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, д.80 пом. 114		
паспортист	Вт. Чт. с 11:00 до 20:00, Обед: с 12:00 до 12:45	217-89-05
Инженер водопроводного хозяйства (вечерний метролог)	Пн.-Чт. 17.00-20.00 Вс. 16.00-18.00	217-89-04

II. Информация о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, **уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства**

1. Администрация г.Красноярска
г.Красноярск ул.Карла Маркса, 93 тел.:211-98-76, 212-01-16

2. Департамент городского хозяйства администрации г.Красноярска
г.Красноярск ул.Парижской коммуны, 35 тел.: 265-31-93

3. Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г.Красноярска
г.Красноярск ул. Карла Маркса, 75 тел.:226-17-01, 226-17-50

4. Администрация Советского района г.Красноярска
660022, г. Красноярск, ул. Партизана Железняка, 36 тел. (391) 220-19-86,
факс (391) 255-38-65

5. Администрация Центрального района г. Красноярска
660049, г. Красноярск, пр. Мира, 63, тел. (391) 227-38-76

6. Отдел по защите прав потребителей Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю
г. Красноярск ул. Гладкова, 8, тел.: 236-35-60.

7. Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края
г. Красноярск ул. П. Коммуны, 33, тел.: 212-46-31, 212-45-88.

8. Прокуратура Советского района г. Красноярска
660073, г. Красноярск, ул. Николаева, 3 «г».

9. Прокуратура Центрального района г. Красноярска
660049, г. Красноярск, ул. Урицкого, 117, тел. (391)226-03-03

10. Региональная энергетическая комиссия Красноярского края
г. Красноярск, ул. С.Лазо, д. 12 «А», тел.:224-03-34, 224-56-87

III. Информация о ресурсоснабжающих организациях, оказываемых поставку коммунальных ресурсов

Вид ресурса	Наименование ресурсоснабжающей организации	Адрес
теплоснабжение, горячее водоснабжение	АО «Енисейская ТГК (ТГК-13)» ИНН 1901067718	г. Красноярск, ул. Бограда, 144а
Теплоснабжение, горячее водоснабжение	ООО «КраМЗЭнерго» ИНН 2465076373	г. Красноярск, ул. Пограничников, 42, стр. 36
холодное водоснабжение, водоотведение	ООО «Красноярский жилищно-коммунальный комплекс» ИНН 2466114215	г. Красноярск, ул. Парижской Коммуны, 41
электроснабжение	ПАО «Красноярскэнергосбыт» ИНН 2466132221	г. Красноярск, ул. Дубровинского, 43

IV. Информация о регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги (на дату заключения Договора)

Вид коммунальных услуг	Виды тарифов	Размер тарифа на измерит.			Реквизиты нормативных правовых актов, которыми установлены тарифы
Холодное водоснабжение (поставщик ООО «КрасКом»)	Холодная вода	дата начала действия тарифа	Тариф (руб/ куб.метр)		Приказ Региональной энергетической комиссии №172-в от 29.06.2018г.
		с 01.10.2018г.	24,73		
Водоотведение (поставщик ООО «КрасКом»)	Водоотведение	дата начала действия тарифа	Тариф (руб./ куб.метр)		Приказ Региональной энергетической комиссии Красноярского края от 29.06.2018г. №172-в
		с 01.10.2018г.	15,74		
Горячее водоснабжение (Поставщик АО «Енисейская ТГК-13»)	Тепловая энергия	дата начала действия тарифа	Тариф (руб./ Гкал)		Приказ Региональной энергетической комиссии Красноярского края от 16.12.2015г. №422-п (в ред. Приказа РЭК №506-п от 19.12.2017)
		с 01.07.2018г.	1617,00		
	Теплоноситель	дата начала действия тарифа	Тариф (руб./ куб.метр)		
		с 01.07.2018г.	5,27 (открытая схема)		
		с 01.10.2018г.	24,73 (закрытая схема)		Приказ Региональной энергетической комиссии Красноярского края от 29.06.2018г. №172-в
Отопление (Поставщик АО «Енисейская ТГК-13»)	Тепловая энергия	дата начала действия тарифа	Тариф (руб./Гкал)		Приказ Региональной энергетической комиссии Красноярского края от 16.12.2015г. №402-п (в ред. Приказа РЭК №506-п от 19.12.2017)
		с 01.07.2018г.	1617,00		
Электроснабжение		дата начала действия тарифа	Тариф (руб./кВт*ч)		Приказ Региональной энергетической комиссии Красноярского края от 19.12.2017 N 610-п
			В пределах соц. нормы	Сверх соц. нормы	
		с 01.07.2018г.	1,74	2,77	

Тарифы указаны, действующие на момент заключения договора. В случае принятия Региональной энергетической комиссией Красноярского края новых тарифов, новые тарифы действуют со дня их принятия.

V. Информация о ресурсоснабжающих организациях, обязанных осуществлять установку индивидуальных приборов учета с рассрочкой платежа

Сведения об организациях, которые в соответствии с Законом об энергосбережении не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязаны предоставить рассрочку по оплате услуг по установке прибора учета.

Вид прибора учета	Наименование ресурсоснабжающей организации	Адрес	Телефон приемной организации, адрес сайта при наличии
теплоснабжение, горячее водоснабжение	АО «Енисейская ТГК (ТГК-13)» ИНН 1901067718	г. Красноярск, ул. Боград, 144а	+7 (391) 274-43-43 http://sibgenco.ru
холодное водоснабжение	ООО «Красноярский жилищно-коммунальный комплекс» ИНН 2466114215	г. Красноярск, ул. Парижской Коммуны, 41	+7 (391) 252-87-01 http://www.kraskom.com
электроснабжение	ПАО «Красноярскэнергосбыт» ИНН 2466132221	г. Красноярск, ул. Дубровинского, 43	+7 (391) 257-67-07 http://krsk-sbit.ru

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

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд с учетом возможностей общедомовых электрических сетей составляет 10 кВт (220 В).

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

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

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

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

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

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

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

1. Жилищный кодекс Российской Федерации.

2. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

4. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

5. Федеральный закон от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

6. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

7. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

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

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

Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

(Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 04.05.2012))

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную

Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	регулировании не допускается	услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <1>: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

	соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <2>	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С	за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) <1>	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам;

		при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
	III. Водоотведение	
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
	IV. Электроснабжение	
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ГОСТ 32144-2014)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера

		платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
	V. Газоснабжение	
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)	отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
13. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный

		суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
VI. Отопление <5>		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6>	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °C до +12 °C; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °C до +10 °C	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>: в жилых помещениях - не ниже +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °C (в угловых комнатах - +22 °C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в

более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170)

Неисправности конструктивных элементов	Предельный срок выполне-

и оборудования	ния ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	 1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно

Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распредительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения специалистами УК или заявки жильцов в аварийную службу.

Приложение № 3
к Договору №16-Вод-2 от 26. 10 2018г.

Характеристика многоквартирного дома
и границы эксплуатационной ответственности

1. Характеристика многоквартирного дома

1) Адрес многоквартирного дома ул. Водопьянова, д. 16;
2) год постройки 2008;
3) этажность 16;
4) количество квартир 78/ нежилых помещений 4;
5) общая площадь жилых помещений 5113,9 кв. м;
6) общая площадь нежилых помещений 1984,5 кв. м;
7) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 2561,7 кв.м.;
8) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 3726 кв.м;
9) кадастровый номер земельного участка: 24:50:0400067:14;
10) установлены общедомовые приборы учета по видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов:

Вид коммунального ресурса	Отметка о наличии, либо о необходимости в установке
горячая вода	есть
тепловая энергия	есть
холодная вода	есть
водоотведение	нет (не требуется)
электроснабжения	есть

Раздел 1 Приложения №3 заполняется после передачи технической и иной документации на многоквартирный дом от застройщика, предыдущей управляющей организации или иных лиц обязанных передать документы необходимые для управления и содержания МКД. Пункты 8) 9) заполняются после межевания земельного участка, на котором размещен МКД, и постановки его на кадастровый учет в установленном порядке.

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – границы кадастрового участка, а в случае его отсутствия граница в пределах 5 метров от стены дома;

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – место установки коллективного (общедомового) прибора учета объемов соответствующего коммунального ресурса, а при отсутствии такого прибора учета – место, определяемое соединением границ общего имущества и границ внутридомовых инженерных систем, входящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

в части строительных конструкций – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), первого запорно-регулировочного крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

по внутридомовой инженерной системе водоотведения – плоскость присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику канализационного стояка общей домовой системы водоотведения.

по внутридомовой системе отопления – первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома.

по внутридомовой системе электроснабжения - место соединения прибора учета с инженерной сетью, входящей в состав многоквартирный дом.

2.3. Соглашением между управляющей организации и ресурсоснабжающей организацией может быть согласованы иные границы эксплуатационной ответственности.

2.4. В случае необходимости между собственником индивидуального помещения и управляющей организацией может быть согласованы иные границы эксплуатационной ответственности путем заключения двухстороннего соглашения, но при этом не должны ухудшаться права и интересы других собственников помещений в доме.

Приложение № 4
к Договору №16-Вод-2 от 26.10.2018г.

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, - 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. механическое оборудование, включая: - двери лифтовой шахты, - сетка лифтовой шахты.
6	Земельный участок в пределах 5 метров от наружной стены дома, внутридворовая 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, в том числе: - тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома
9	детские, спортивные площадки

Утвержден
решением общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме
протокол №1 от 04.10.2018г. при утверждении
договора управления

Приложение № 5

к Договору №16-Вод-2 от 26. 10 2018г.

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества дома

Наименование работ (С учетом правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290)	**Периодичность выполнения работ**
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	По мере необходимости
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	По мере необходимости
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	По мере необходимости
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	По мере необходимости
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	По мере необходимости
При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	По мере необходимости
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	Не менее 2-х раз в неделю
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	Не менее 2-х раз в неделю

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	Не менее 2-х раз в неделю
Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	По мере необходимости
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	По мере необходимости
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	По мере необходимости
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	По мере необходимости
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	По мере необходимости
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	По мере необходимости
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	По мере необходимости
выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;	По мере необходимости

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;	По мере необходимости
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	По мере необходимости
контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	По мере необходимости
выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;	По мере необходимости
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	По мере необходимости
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	По мере необходимости
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	По мере необходимости
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	По мере необходимости
выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;	По мере необходимости

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
проверка кровли на отсутствие протечек с проверкой состояния слуховых окон;	Не менее 2-х раз в неделю
очистка кровли от мусора с прочисткой ливневой канализации;	По мере необходимости
удаление с крыш снега и наледи;	По мере необходимости
очистка чердаков от мусора;	По мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	Не менее 4 раз в год
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	По мере необходимости
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	По мере необходимости
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	Не менее 2-х раз в неделю
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	Не менее 2-х раз в неделю
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	По мере необходимости
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	По мере необходимости
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	По мере необходимости
проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;	По мере необходимости

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;	По мере необходимости
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	По мере необходимости
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	По мере необходимости
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	По мере необходимости
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	По мере необходимости
выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;	По мере необходимости
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	По мере необходимости
проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам	По мере необходимости
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	По мере необходимости
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	По мере необходимости
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	По мере необходимости

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	По мере необходимости
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	По мере необходимости
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	По мере необходимости
проверка звукоизоляции и огнезащиты;	По мере необходимости
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	По мере необходимости, косметический ремонт подъезда не менее 1 раза в 5 лет
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	Не менее 2 раз в неделю
при выявлении нарушений в отопительный период	незамедлительный ремонт
В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	Не менее 2 –х раз в неделю
при выявлении засоров;	незамедлительное их устранение
чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	в соответствии с графиком
мытье стволов мусоропровода	1 раз в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	в соответствии с графиком
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	По мере необходимости
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	В зимний период – 2 раза в неделю
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	По мере необходимости
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	в соответствии с графиком
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	По мере необходимости
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и повысительных насосных станций (ПНС) в многоквартирных домах:	
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и ПНС в многоквартирных домах;	По мере необходимости, но не менее 2 раз в неделю
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования, регулировка ИТП со снятием параметров;	По мере необходимости, но не менее 2 раз в неделю

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и ПНС;	1 раз в год
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, но не менее 2 раз в неделю
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	По мере необходимости, но не менее 2 раз в неделю
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Круглосуточно
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	12 раз в год
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	По мере необходимости
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	По мере необходимости
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	По мере необходимости
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	По мере необходимости
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости
очистка и промывка водонапорных баков;	По мере необходимости
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
Проведение ППР в квартирах	1 раз в год по графику
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
проведение пробных пусконаладочных работ (пробный запуск);	1 раз в год
плановая ревизия вентилей отопления	12 раз в год
удаление воздуха из системы отопления;	По мере необходимости
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год
смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления	По мере необходимости
снятие показаний приборов учета	Не менее 12 раз в год
замена участков труб, тепловой изоляции	По мере необходимости
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.),	По необходимости, но не менее 1 раз в год
замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	По необходимости, но не менее 1 раз в год
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	По необходимости
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	По необходимости
замена ламп внутреннего освещения	По необходимости
замена электроустановочных изделий (розеток, выключателей)	По необходимости
замена предохранителей	По необходимости
мелкий ремонт электропроводки	По необходимости
замена стенных или потолочных светильников, патронов	По необходимости
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По необходимости
снятие показаний элеткросчетчиков	Не менее 12 раз в год

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Круглосуточно
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	По необходимости
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	Круглосуточно
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	По графику
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин,	5 раз в неделю, кроме выходных
лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	2 раз в месяц
мытье окон;	2 раза в год (весна, осень)
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	По мере необходимости
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц, апрель, октябрь 2 раза в месяц
24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	1 раз в сутки в дни снегопада 5 дней в неделю, кроме выходных
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;	2 раза в сутки 5 дней в неделю, кроме выходных
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в сутки 5 дней в неделю, кроме выходных
очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в сутки в дни снегопада 5 дней в неделю, кроме выходных

посыпка территории песчаной смесью, противогололедными материалами	1 раз в день во время гололеда или по необходимости
сбор мусора на газонах, детской площадке, складирование в мусорный контейнер	1 раз в сутки 5 дней в неделю, кроме выходных
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в сутки 5 дней в неделю, кроме выходных
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	1 раз в сутки 5 дней в неделю, кроме выходных
очистка от снега приямков и входов в подвал	1 раз в неделю
25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в сутки 5 дней в неделю, кроме выходных
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в сутки 5 дней в неделю, кроме выходных
уборка и выкашивание газонов;	По мере необходимости (максимальная высота травы 15 см)
поливка газонов, зеленых насаждений в засушливый период до 9-00 часов утра	По мере необходимости
прочистка ливневой канализации;	По мере необходимости
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;	1 раз в сутки 5 дней в неделю, кроме выходных
окраска МАФ, контейнеров, люков, урн завоз песка для МАФ (детских песочниц), земли для клумб, газонов	По мере необходимости
26. Вывоз ТБО, крупногабаритного мусора	Согласно графика
27. Аварийно-ремонтное 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;	В выходные, праздничные дни круглосуточно, в рабочие дни с 17-00 до 8-00
устранение течи присоединения сантехприборов;	В выходные, праздничные дни круглосуточно, в рабочие дни с 17-00 до 8-00

устранение засоров внутренней в течение смены канализации и сантехприборов;	В выходные, праздничные дни круглосуточно, в рабочие дни с 17-00 до 8-00
устранение неисправностей в системах в течение смены отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, обогревающих элементов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания;	В выходные, праздничные дни круглосуточно, в рабочие дни с 17-00 до 8-00
локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли;	В выходные, праздничные дни круглосуточно, в рабочие дни с 17-00 до 8-00
устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, жилого помещения;	В выходные, праздничные дни круглосуточно, в рабочие дни с 17-00 до 8-00
устранение неисправностей в течение смены электрооборудования квартир (возникших не по вине проживающих);	В выходные, праздничные дни круглосуточно, в рабочие дни с 17-00 до 8-00
организация системы диспетчерской службы	Круглосуточно

2. **Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом:**

- Хранение и ведение технической документации по МКД: в том числе внесение изменений в технический паспорт;
- Заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ и оказанных услуг. Обеспечение своевременной оплаты за выполненные работы и предоставленные услуги;
- Заключение договоров на поставку собственникам МКД коммунальных ресурсов: холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроэнергии и обеспечение своевременной оплаты, в рамках поступивших от собственников помещений средств, поданного в дом коммунального ресурса;
- 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;
- Организация и осуществление технического обслуживания общего имущества (организация и проведение текущего ремонта общего имущества дома по решению собственников помещений дома или в соответствии с нормативными сроками, прием на работу и увольнение с работы обслуживающего персонала, разработка инструкций, обучение и повышение квалификации обслуживающего персонала, приобретение запасных частей и необходимого оборудования, накопление и распределение ресурсов для исполнения запланированных мероприятий и пр.);
- Осуществление взаимосвязи с органами местного самоуправления, инспектирующими организациями, пенсионным фондом, управлением социальной защиты населения, инспектирующими организациями, обеспечение статистической отчетности;
- Начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы, распечатка и ежемесячная доставка пользователям помещениями в почтовые ящики квитанций, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, проведение текущей сверки расчетов, прием пользователей помещениями по вопросам оплаты жилищно-коммунальных услуг;

- Представление устных разъяснений гражданам (собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом МКД;
- Осуществление контроля качества коммунальных ресурсов, которое подразумевает: работу по жалобам собственников МКД, обращение к ресурсоснабжающим организациям на основании указанных жалоб;
- Контроль за проведением реконструкции и кап. ремонтов жилых и нежилых помещений, рассмотрение проектов реконструкции, участие в комиссии по приемке в эксплуатацию, реконструкции жилых и нежилых помещений;
- Информирование собственников жилых помещений об изменении тарифов на содержание и ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы в порядке, установленном договором управления;
- Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с порядком установленным договором управления МКД;
- Организационные расходы: обслуживание ККМ, услуги банка, РКЦ, расходы по сбору денежных средств, проводная и беспроводная телефонная связь, консультационные услуги, служебные разъезды, оплата налогов. Приобретение оргтехники и программного обеспечения. Канцелярские и почтовые расходы, юридические услуги, приобретение мебели. Обслуживание оргтехники;
- Проведение осмотров помещений и составление актов осмотров (затопление, промерзание и прочее), Снятие контрольных показаний индивидуальных приборов учета ГВС, ХВС, Э/Э;
- Работа с жалобами собственников: расследование, принятие мер в рамках полномочий, подготовка ответов. Участие в работе комиссий надзорных органов и служб при расследовании жалоб;
- Участие в проведении мероприятий по контролю надзорных органов;
- Подготовка и повышение квалификации персонала, расходы по подбору кадров;
- Своевременное информирование собственников о технических отключениях на сетях РСО, влекущих за собой нарушение в подаче КР;
- Осуществление первичного приема от граждан документов 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: справка о составе семьи для получения субсидий и льгот, выписка из домовой книги и финансово-лицевого счета, справка о проживании на день смерти и др.;
- Выдача документов в соответствии с перечнем приложения №2 договора управления МКД, а так же схем внутридомовых сетей водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, выкопировок схемы квартиры из техпаспорта многоквартирного жилого дома;
- Представление прав и законных интересов в надзорных органах и судах дел в отношении общего долевого имущества собственников, защита;
- Контроль за использованием общедолевого имущества при оказании услуг интернет-связи и кабельного TV;
- Юридические консультации собственникам по вопросам применения жилищного законодательства.

Приложение № 6
к Договору №16-Вод-2 от 26.10.2018г.

(ОБРАЗЕЦ)

Акт №_____

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период с _____ по _____

г. Красноярск

«____» _____ _____г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Красноярск, ул._____, д._____**, именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице _____, являющегося собственником квартиры №____, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании **протокола №___ от** _____ с одной стороны,
и **ООО "УК "Холмсервис"**, в лице **генерального директора Сидоровой Ирины Ивановны,** действующего на основании **Устава,** с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом **№ _____ от** _____ (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Красноярск, ул. _____, д. _____

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях
I. СОДЕРЖАНИЕ, ПРОЧИЕ УСЛУГИ	ежедневно / по графику	м2 общей площади помещений в месяц	В рублях	В рублях
Содержание кровли и водосточных систем				
Содержание фундаментов, стен, фасадов, перекрытий				
Содержание оконных и дверных заполнений				
Содержание помещений (внутренняя отделка)				
Содержание системы вентиляции				
Содержание системы ХВС				
Содержание системы ГВС				
Содержание канализации				
Содержание центрального отопления				
Содержание повысительных насосов				
Содержание приборов учета				
Содержание электрооборудования				
Уборка лестничных клеток				
Уборка придомовой территории				
Благоустройство территории				
Озеленение территории				
Дератизация и дезинсекция				
Аварийно-ремонтное обслуживание				
Содержание лифтов				
Содержание мусоропроводов				
Содержание и ремонт домофона				
Вывоз ТБО и КГМ				
II. Восстановительные работы, в том числе текущий ремонт	количество	м2 общей площади помещений в месяц	В рублях	В рублях
Ремонт слуховых окон		шт		
Ремонт тамбуров		м2		
Замена участков внутренних систем ХВС		м.п. труб		

	Замена вентилей системы отопления		шт		
	Замена сборок		шт		
	Поверка приборов учета ХВ, опломбировка		шт		
	Поверка приборов учета тепла		шт		
	Замена ламп накаливания, ламп светодиодных		шт		
	Ремонт светильников		шт		
	Ремонт поэтажных электрощитов		щит		
	Ремонт горки		шт		
	Ремонт уличных знаков и указателей		шт		
	Установка карманов на информационных досках		шт		
	Текущий ремонт лифта		лифт		

2. Всего за период с _____ по _____ выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ руб.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.
4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.
Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи сторон:

Исполнитель: Генеральный директор ООО "УК "Холмсервис" _____/ И.И. Сидорова

Заказчик: _____

Приложение № 7
к Договору №16-Вод-2 от 26. 10 2018г.

АКТ (ОБРАЗЕЦ)

установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

г._____ «____» _____ 20___г.

I. Фиксация отсутствия или некачественного предоставления услуг

1.1. Настоящий акт составлен о том, что «___» _____ 201__г. с ___ час. ___ мин. в многоквартирном доме № _____(квартире №__) по адресу: г._____, ул. _____ на границе эксплуатационной ответственности имело место _____
(наименование услуги, вид и характер нарушения)
_____
_____

1.2. О факте отсутствия (некачественного предоставления) услуг управляющая организация была извещена _____
(способ, дата и время извещения)

1.3. Факт отсутствия (некачественного предоставления) услуг был установлен с помощью:
_____
(название и тип приборов, фото-видеосъемка, свидет.показания, данные измерения параметров качества, др)
_____
_____
_____

1.4. Подписи сторон:

Собственник помещения / Уполномоченное лицо _____
_____
_____
(Ф.И.О., адрес, телефон)

_____ /_____/

Представитель Управляющей организации, действующий на основании_____
_____
_____
(Ф.И.О.,должность, телефон)

_____ /_____/

II. Фиксация восстановления предоставления услуг надлежащего качества

2.1. Фактическое восстановление предоставления услуг надлежащего качества в многоквартирный дом № ___ (квартира №__) по адресу: г._____, ул._____ произошло «____» _____ 201___г. в ___ час. ____ мин.

2.2. Фактическое время (объем) отсутствия или некачественного предоставления услуг составило: _____ суток (часов) или ____ (м3, ед, т.д.).

2.3. Отсутствие или некачественное предоставление услуг произошло вследствие:

_____

(причины: действия непреодолимой силы:

_____

было связано с устранением угрозы здоровью, жизни граждан;

_____

предупреждением ущерба имуществу (указать обстоятельства);

_____

было связано с аварией на наружных сетях и сооружениях

_____

(указать № и дату акта об аварии) или другие причины)

2.4. За время отсутствия (предоставления ненадлежащего качества) услуг Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы за услуги.

2.5. Подписи сторон

Собственник помещения / Уполномоченное лицо _____

_____

_____

(Ф.И.О., адрес, телефон)

_____ /_____/

Представитель Управляющей организации, действующий на основании_____

_____

_____

(Ф.И.О.,должность, телефон)

_____ /_____/

Приложение № 8
к Договору №16-Вод-2 от 26. 10 .2018г.

Отчет Управляющей организации
Состав информации, включаемой в отчет Управляющей организации об исполнении Договора:

а) сведения о соответствии в течение отчетного года фактических перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Перечню работ, услуг, техническим регламентам, требованиям части 1.1. ст.161 ЖК РФ, Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, Минимальному перечню работ, услуг;

б) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанных с этим случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

в) сведения о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года Управляющей организацией;

г) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанных с этим случаев снижения платы за коммунальные услуги, в т.ч. по вине Управляющей организации;

д) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе, сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

е) информация о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм, в т.ч. о зачете таких сумм в счет обязательств собственников помещений по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, если решение о таком зачете принято собственниками помещений;

ж) результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

з) суммы начисленных взносов на капитальный ремонт и размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также суммы использованных в отчетном году средств ФКР по назначениям (при формировании ФКР на спецсчете).

Ежегодный отчет об исполнении Договора в срок до «30» апреля года, следующего за отчётным. Отчёт размещается на официальном сайте управляющей организации **www.holmservis.ru,** а после запуска - в информационной системы ГИС ЖКХ **www.dom.gosuslugi.ru.**

Приложение № 9
к Договору №16-Вод-2 от 26.10.2018г.

Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий

№ п/п	Наименование услуг
1	2
1	Смена выключателей
3	Смена розеток
4	Монтаж люстр
5	Электросчетчики на готовом основании трехфазные /демонтаж,монтаж/
6	Подключение электроплиты
7	Звонок электрический с кнопкой
8	Составление актов
8.1	Составление акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности тепловых и водопроводно-канализационных сетей
8.2	Составление акта осмотра квартиры при переводе жилого помещения в нежилое
8.3	Составление теплотехнического расчета на замену отопительных приборов
8,4	Составление акта приемки в эксплуатацию индивидуальных приборов учета с опломбированием
9	Согласования
9.1	Согласование перепланировки жилой квартиры
9.2	Согласование проекта реконструкции жилых и нежилых помещений
9.3	Согласование переоборудования, замеры электро-, тепловодоснабжения
9.4	Согласование установки приборов учета (в нежилых помещениях)
9.5	Согласование документов при переводе жилого помещения в нежилое для юридических и физических лиц
9.6	Согласование документов при переводе нежилого помещения в жилое для юридических и физических лиц
9.7	Согласование подключения к внутридомовым сетям
10	Оформление прочих документов
10.1	Выдача выкопировки планировки квартиры, поэтажного плана из технического паспорта
10.2	Повторное опломбирование приборов учета в нежилых помещениях

10.3	Справка об отсутствии реконструкции сетей в жилых и нежилых помещениях
11	Установка импортного сантехнического оборудования /ванна акриловая, джакузи, стиральная машина/
12	Отключение и включение стояков систем отопления, горячего и холодного водоснабжения
13	Ликвидация воздушных пробок в системе
14	Смена квартирного счетчика холодного, горячего водоснабжения
15	Установка квартирного счетчика холодного, горячего водоснабжения с газосваркой
16	Смена водоразборного крана с полной разборкой сборки и установкой сборки
17	Смена кранов двойной регулировки,диаметр прохода до 25мм
18	Смена прокладок в смесителе
19	Набивка сальников в смесителе
20	Смена смесителей
21	Ремонт смесителей
22	Устранение течи сальника излива
23	Устранение течи из гибких подводок в месте присоединения санитарных приборов
24	Смена гибких подводок
25	Смена трубки гибкого шланга душа
26	Ремонт смывных бачков
27	Смена смывного бачка
28	Смена шарового крана смывного бачка
29	Регулировка смывного бачка
30	Смена унитаза со смывным бачком типа "Компакт"
31	Смена резиновых манжет к унитазам
32	Укрепление расшатанного унитаза
33	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов
34	Устранение засоров санитарных приборов
35	Смена мойки
36	Смена умывальника
37	Смена сифона на пластмассовых т/проводах
38	Прочистка и промывка сифонов санитарных приборов на пластмассовых трубопроводах
39	Смена ванны чугунной, стальной, акриловой
40	Смена гребенки в ванной
41	Смена полотенцесушителей на резьбе, на сварке / с установкой кранов и перемычки/
42	Снятие и установка полотенцесушителей из водогазопроводных труб на сварке
43	Смена кронштейнов под санитарными приборами: умывальник

44	Смена сгонов у трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, за исключением аварийных ситуаций: диаметр труб до 20мм, до 25мм
45	Установка приборов отопления /с отключением стояков, развоздушиванием стояков и дополнительными материалами/
46	Установка водонагревателя с подключением
47	Смена трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности : горизонтальных д=50мм, д=100мм
48	Смена трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности :вертикальных д=50мм, д=100мм
49	Смена внутренних трубопроводов из стальных труб д=15мм, д=20мм, д=25мм, д=32мм, д=40мм, д=50мм
50	Замена внутренних трубопроводов водоснабжения из стальных труб в типовых сантехкабинах на многослойные металл-полимерные трубы диаметром до 15 мм, до 25мм
51	Сварка т/проводов д= 20мм, д=25мм, д=32мм
52	Чистка фильтров грубой очистки
53	Смена фильтров грубой очистки
54	Чистка фильтра на гусаке смесителя

Настоящий перечень не является закрытым.
Срок исполнения и стоимость работ определяются после поступления заявки по согласованию с заявителем.