

**Договора №У-82
управления многоквартирным домом**

г. Красноярск

«01» августа 2017 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, д.82 (далее – многоквартирный дом), действующие на основании документов, подтверждающих право собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также лица, которым принадлежат помещения на других законных основаниях, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Квартал», осуществляющее предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии № 1 от 24.03.2015г., выданной Службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Андреева Василия Геннадиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно и далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от «09» июля 2017 г. № 19. Место хранения Договора определено указанным решением общего собрания Собственников.

1.2. Настоящий Договор содержит положения о предоставлении коммунальных услуг и является смешанным договором.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Красноярского края и города Красноярска.

1.4. Для настоящего Договора определены следующие термины и определения:

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию, расположенное на земельном участке, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, содержащее в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам семьи Собственников.

2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организации по заданию Собственников, за плату, в течение согласованного настоящим Договором срока, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам помещений, членам их семей и пользующимся помещениями в этом доме лицами, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

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

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома: г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, д.82;
- б) номер технического паспорта БТИ 04:401:002:001772260:0001;
- в) год постройки – 2013 год;
- г) этажность – 17 этажей;
- д) количество квартир - 96; количество нежилых помещений - 4
- е) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества- 1 898,60 кв.м.;
- ж) общая площадь жилых помещений - 5036,20 кв. м.;
- з) общая площадь нежилых помещений – 317,10 кв. м;
- и) степень износа по данным государственного технического учета - 5%;
- к) год последнего комплексного капитального ремонта - не проводился;
- л) площадь земельного участка, в составе общего имущества – 2418 кв.м;
- м) кадастровый номер земельного участка – 24:50:0300305:10928

2.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 6) в рамках и соответствии с перечнем работ и услуг, изложенных в Приложениях № 2, 3, 4.

Изменение объема, а также перечня работ и услуг, указанных в Приложениях № 2, 3, 4 возможно лишь по решению общего собрания Собственников в многоквартирном жилом доме, принятым в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.6. Управляющая организация принимает участие в отношениях по капитальному ремонту многоквартирного дома в той мере, в которой это предусмотрено действующим законодательством.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;
- обеспечить с момента заключения и до момента расторжения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжения;
- оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

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

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.

3.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в многоквартирном доме, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Предоставлять Собственнику посредством вручения через кассу Управляющей организации, либо по заявлению Собственника размещать в почтовых ящиках соответствующего помещения, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией. А также предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим финансовым годом на платежном документе (счет-квитанция) с оборотной стороны, по форме установленной Управляющей организацией.

3.1.9. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника (уполномоченного представителя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

3.1.10. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в многоквартирном доме.

3.1.11. Информировать в письменной форме в платежном документе или на стенде Управляющей организации об изменении размера платы за коммунальные услуги, об изменении размера платы за комплекс жилищных услуг, не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

3.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.13. Осуществлять мероприятия по регистрации граждан по месту жительства (пребывания), оформлять и выдавать жилищные справки и иные документов в пределах своих полномочий.

3.1.14. Выдавать выписку из домовой книги финансово – лицевой счет и иные жилищные справки по предварительной заявке Собственника не позднее, чем за 1 день до даты выдачи, при отсутствии задолженности за жилищные и коммунальные услуги. Выписка домовой книги финансово – лицевой счет оформляется Управляющей организацией в соответствии с формой, приведенной в Приложении № 5 к настоящему Договору.

3.1.15. Выдавать выписку из домовой книги финансово – лицевой счет для предоставления в банк или на продажу помещения, только Собственнику помещения по предоставлению документа, удостоверяющего личность.

3.1.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг и другими нормативно-правовыми актами.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества (Приложение 1), объема поступивших средств Собственника и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях, в том числе: неполной оплаты Собственником коммунальной услуги, проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.8. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на

информационных стендах многоквартирного дома или на интернет сайте Управляющей организации.

3.2.9. Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.10. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

3.2.11. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Выполнять условия настоящего Договора, решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

3.3.4. На общем собрании выбрать из числа Собственников совет многоквартирного дома и его председателя.

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

а) не производить перенос инженерных сетей либо установку оборудования в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы самовольно;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

в) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

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

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

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

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами

эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии; соблюдать чистоту в местах общего пользования;

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

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

к) при принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, которые влияют на состояние общего имущества, качественное и бесперебойное предоставление коммунальных услуг, согласовывать с Управляющей организацией сроки и порядок работ до начала их проведения.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации сведения:

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

Количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если только Управляющая организация не располагает сведениями и документами об ином.

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

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

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

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

3.3.8. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения представителю Управляющей организации для проверки производства работ и соблюдения требований безопасности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации, в т.ч. через диспетчерскую и (или) аварийную службу, о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

3.3.10. Участвовать в мероприятиях по осмотру общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей организации по управлению, содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан. Данные функции могут быть возложены Собственниками на председателя (членов) Совета дома.

3.3.11. В случае, если по вине Собственника был причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома и Управляющая организация выполняла ремонтные работы по

устранению причиненного ущерба, Собственник обязан возместить затраты на устранение ущерба Управляющей организации в судебном либо досудебном (претензионном) порядке.

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

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

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

3.3.13. Сообщать Управляющей организации сведения и предоставлять документы, необходимые для начисления платежей и выполнения функций регистрационного учета (фамилия, имя, отчество Собственника, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о проживающих в помещении лицах и т.д.).

3.3.14. На момент заключения настоящего Договора управления предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

3.3.15. Принимать под роспись уведомления, извещения, требования Управляющей организации, касающиеся управления домом и предоставления жилищно-коммунальных услуг.

3.3.16. Собственники помещений, предоставляющие помещения в пользование другим лицам по любому основанию, обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях настоящего Договора и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией; в трехдневный срок информировать Управляющую организацию об изменении количества проживающих, обеспечить их временную регистрацию по данному адресу.

3.4. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан:

3.4.1. Представлять Управляющей организации информацию и подтверждающие документы принятого ими порядка покупки коммунальных ресурсов - с заключением прямых договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения таких договоров. При непредставлении такой информации и документов 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.

3.4.2. Сообщать Управляющей организации данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4.3. Предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службе в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных работ, требующих доступа в помещение.

3.4.6. Предоставить документацию, отражающую схемы подключения и получения коммунальных ресурсов.

3.5. Собственник имеет право:

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

3.5.2. Осуществлять контроль выполнения управляющей компанией ее обязательств в порядке, установленном в Приложении № 7 к Договору.

3.5.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора.

3.5.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.5.6. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания в Управляющую организацию с 20 до 26 числа текущего месяца. Передача показаний может осуществляться по телефону, с помощью СМС, интернет-сервиса, иными способами, доведенными до сведения Собственников. Показания, переданные после 26 числа месяца, могут не приниматься Управляющей организацией.

3.5.7. Требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией компанией своих обязанностей по договору.

3.5.8. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленной по Договору платы, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плателщику пени.

3.5.9. Собственник осуществляет иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4. Размер и порядок оплаты по настоящему договору

4.1. Плата по настоящему Договору (плата за жилое помещение и коммунальные услуги) включает в себя:

а) плату за содержание жилого помещения (комплекс жилищных услуг), включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

б) плату за содержание и ремонт системы дымоудаления и пожаротушения, в домах повышенной этажности (свыше 10 этажей).

в) плату за коммунальные услуги.

4.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества утверждается решением общего собрания Собственников с учетом предложения Управляющей организации, но не ниже минимального размера платы, установленного действующим законодательством.

Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, иных требований законодательства РФ.

4.2.1. На момент заключения настоящего Договора размер платы за содержание жилого помещения составляет 25,17 рублей с одного квадратного метра общей площади помещения собственника в месяц.

Плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом устанавливается в размере 27 % от размера платы за содержание жилого помещения.

Плата за услуги, работы по содержанию многоквартирного дома устанавливается в размере 65 % от размера платы за содержание жилого помещения.

Плата за работы по текущему ремонту многоквартирного дома устанавливается в размере 8 % от размера платы за содержание жилого помещения.

4.2.2. В домах повышенной этажности (свыше 10 этажей) с наличием автоматических противопожарных систем размер платы за содержание и ремонт системы дымоудаления и пожаротушения определяется в соответствии с размером платы установленным решением общего собрания Собственников и на момент заключения настоящего Договора составляет 1 рубль 92 копейки с одного квадратного метра общей площади помещения Собственника, в месяц.

4.2.3. В случае изменения объема, перечня и (или) периодичности работ по содержанию, выполняемых Управляющей организацией в отношении многоквартирного дома, в связи с изменением состава (характеристик, уровня износа) общего имущества либо новыми требованиями законодательства, Управляющая организация имеет право перераспределить на соответствующую величину процентное соотношение между средствами, направляемыми на содержание, и средствами, направляемыми на текущий ремонт, без дополнительного согласования с Собственниками помещений. О произошедших изменениях и причинах, вызвавших необходимость перераспределения средств, Управляющая организация информирует председателя совета дома.

В случае принятия общим собранием Собственников решения об уменьшении размера платы за содержание и ремонт в период действия настоящего Договора управления, применение нового размера платы возможно только при предоставлении Собственниками в лице председателя совета дома экономического обоснования расчета меньшего тарифа с учетом сложившихся в г. Красноярске средних рыночных цен на соответствующие услуги и работы. Новый размер платы должен позволять обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями правил содержания общего имущества, технических регламентов и иных требований законодательства Российской Федерации, и подлежит применению только после внесения изменений в настоящий Договор управления в части

пересмотра его существенного условия – цены Договора. При этом размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом не изменяется и устанавливается в размере 27 % от первоначального размера платы за жилое помещение, указанного в п. 4.2.1. настоящего Договора (от размера платы за жилое помещение на момент заключения настоящего Договора управления).

В случае изменения объема, перечня и (или) периодичности работ по содержанию, выполняемых Управляющей организацией в отношении многоквартирного дома, в связи с чрезвычайными климатическими условиями или необходимостью устранения последствий аварий, произошедшими не по вине управляющей компании, в т.ч. на внешних сетях ресурсоснабжения, Управляющая организация имеет право временно (на период возникшей необходимости) перераспределить на соответствующую величину процентное соотношение между средствами, направляемыми на содержание, и средствами, направляемыми на текущий ремонт, без дополнительного согласования с Собственниками помещений. О произошедших изменениях и причинах, вызвавших необходимость перераспределения средств, Управляющая организация информирует председателя совета дома.

4.2.4. В случае принятия Собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете Собственники обязаны утвердить источник и размер финансирования расходов по возмещению издержек, связанных с открытием и ведением специального счета капитального ремонта дома, предоставлением платежных документов Собственникам, и иных расходов, связанных с начислением и сбором взносов на капитальный ремонт и выполнением Управляющей организацией иных организационных функций согласно действующему законодательству в связи с принятием Собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете. Такое решение принимается Собственниками по предложению Управляющей организации. Собственники осуществляют финансирование в размере, покрывающем фактические расходы Управляющей организации на данные мероприятия. Оплата вносится на основании квитанций.

4.2.5. В случае, если после заключения настоящего Договора управления законодательством на Управляющую организацию будут возложены новые (дополнительные) обязанности или функции, выполнение которых потребует дополнительных финансовых затрат (не учтенных в цене договора и обязательствах Управляющей организации на момент его заключения), Управляющая организация вправе выставить Собственникам после предварительного (за 30 дней) уведомления в квитанциях дополнительный платеж с обоснованием и описанием причин и обстоятельств, повлекших возникновение дополнительных расходов в интересах Собственников.

Управляющая организация определяет размер средств, направляемых на определенные виды работ по содержанию, в зависимости от рыночных условий, целесообразности расходования денежных средств и иных имеющих значение обстоятельств с наибольшей выгодой и в интересах Собственников.

4.3. Плата на текущий ремонт носит накопительный характер. Управляющая организация ежегодно формирует план работ по текущему ремонту. В первоочередном порядке выполняются неотложные работы. Виды и объемы работ по текущему ремонту, не обеспеченные накоплениями в текущем году, ставятся в план работ последующих периодов (до момента накопления необходимых средств) либо вопрос об определении источника финансирования выполнения необходимых работ по текущему ремонту выносится на

рассмотрение общего собрания Собственников или совета многоквартирного дома (при наделении совета соответствующими полномочиями по решению общего собрания собственников).

Управляющая организация несет ответственность за неисполнение решения общего собрания Собственников о проведении текущего ремонта при следующих условиях:

- денежных средств, оплаченных Собственниками на текущий ремонт, достаточно для финансирования работ;

- выполнение работ будет осуществляться при наступлении допустимых климатических и погодных условий для данного вида работ;

- отсутствуют приоритетные (первоочередные) виды работ по текущему ремонту, выполнение которых необходимо провести в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда.

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

4.5. Плата за жилое помещение устанавливается в расчете на «кв.м.» общей площади жилого / нежилого помещения, принадлежащего Собственнику.

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

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

4.7. Собственники самостоятельно получают платежные документы в офисе Управляющей организации ежемесячно без дополнительного извещения о явке. Сторонами может быть согласован иной способ доставки платежных документов.

4.8. Платежные документы, формируемые Управляющей организацией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным, а также может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по договору, и условиях их оплаты, в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с использованием жилым помещением (например, за домофон, кабельное телевидение, интернет, др.). Основанием для включения такой информации может быть решение общего собрания Собственников.

Платежный документ может также содержать информационную и (или) рекламную часть на оборотной стороне.

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

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

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за будущие периоды.

4.12. Услуги и работы Управляющей организации по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома входят в цену Договора.

Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора могут выполняться Управляющей организацией за отдельную (дополнительную) плату в соответствии с прейскурантом платных услуг компании.

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

4.14. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом, настоящим Договором.

4.16. В случае отсутствия зарегистрированных граждан в помещении и отсутствии установленного фактического количества проживающих в помещении лиц, количество проживающих принимается равным количеству Собственников помещения, пока иное не доказано Собственником путем предоставления документов, свидетельствующих о его не проживании в помещении.

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

4.18. Исключение из платы за коммунальные услуги и включение в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме увеличивает размер платы за жилое помещение на соответствующую величину, с момента вступления в силу соответствующих положений законодательства.

4.19. С момента вступления в силу положений законодательства о включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, Управляющая организация в случае принятия Собственниками решения о полном распределении между потребителями объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, выставляет к оплате

Собственникам объем коммунальной услуги в размере превышения отдельной строкой в квитанции.

4.20. Размер других обязательных платежей и сборов определяется решением общего собрания Собственников помещений. При принятии на общем собрании Собственников решения о создании резервного фонда порядок формирования и расходования средств таких резервов устанавливается в Приложении № 8 к Договору.

5. Взаимоотношения Сторон

5.1. Совет многоквартирного дома является уполномоченным лицом от Собственника.

5.2. Собственники выражают согласие на обработку персональных данных. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, в т. ч. лиц зарегистрированных, проживающих в жилых помещениях. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

5.3. Во избежание конфликтов между жителями многоквартирного дома и с целью обеспечения наиболее благоприятного проживания для всех жителей дома, установлен следующий порядок соблюдения тишины и покоя: ремонтные и другие шумные работы в жилых и нежилых помещениях могут производиться с 9.00 до 13.00 и с 15.00 до 20.00 ежедневно кроме воскресенья и праздничных, не рабочих дней.

5.4. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре, за исключением случаев когда в сведениях о площади помещения содержащихся в Едином государственном реестре, включена площадь балкона.

6. Ответственность Сторон Договора

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

6.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

6.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

6.2.2. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

6.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих

разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

6.2.4. Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

6.4. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

6.5. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «в» пункта 3.3.5. настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Договор заключен сроком на 5 лет с момента заключения.

Условия настоящего Договора вступают в силу с «01» апреля 2018 г. и действует до «01» апреля 2023 г.

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

7.3. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию.

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

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого Договора (если иные основания одностороннего отказа от Договора по инициативе Собственников не предусмотрены законодательством), и принять решение о выборе иной Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Собственники обязаны полностью внести плату за весь период управления домом Управляющей организацией до момента фактического прекращения предоставления работ (услуг).

7.5. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Задолженность Собственников перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате на основании итогового платежного документа (квитанции), предоставляемой Управляющей организацией Собственникам за последний полный либо неполный месяц осуществления управления домом либо на основании иного итогового или корректирующего документа (квитанции, счета, уведомления), предоставляемого позднее (по факту полного выявления и распределения расходов по жилищным и коммунальным услугам (без учета задолженности неплательщиков)).

В случае смены Управляющей организации либо выборе Собственниками в качестве способа управления ТСЖ, средства, оплаченные Собственниками помещений дома в Управляющую организацию на его текущий ремонт и не израсходованных в соответствии с целевым назначением, а также доходы от передачи общего имущества в пользование третьим лицам, подлежат передаче новой Управляющей организации (ТСЖ), если законодательством не будет установлен иной порядок.

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

7.7. Если какое-то из положений настоящего Договора будет противоречить императивным нормам законодательства (в частности в связи с изменением законодательства во время действия Договора), такое положение утрачивает свою силу, что не влияет на действительность Договора в целом, в таком случае применяются нормы действующего законодательства.

7.8. При изменении реквизитов Управляющей организации, указанных в настоящем Договоре, новая информация доводится до сведения Собственников в объявлениях или через председателя совета дома или в платежных документах, если иное не предусмотрено законодательством.

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

Для заключения договора между Управляющей организацией и арендатором Собственник предоставляет управляющей компании копию договора аренды с арендатором.

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

7.11. Все споры или разногласия, или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Красноярском

городском Третейском суде при ОДО «Третейский суд Красноярского края» в соответствии с правилами данного Третейского суда. Решение Третейского суда является окончательным и обязательным для Сторон договора. Определение единоличной или коллегиальной формы третейского разбирательства, а также третейских судей (состава третейского суда) осуществляется по месту нахождения Третейского суда. Стороны до подписания договора (третейской оговорки) с Регламентом Красноярского городского Третейского суда при ОДО «Третейский суд Красноярского края» ознакомлены, с ним согласны и полностью его принимают.

7.12. Стороны согласовали, что корреспонденция в связи с исполнением настоящего Договора, а также вся досудебная и судебная корреспонденция в случае возникновения спора или разногласия в связи с заключением, толкованием, исполнением настоящего Договора или относительно прав и обязанностей по настоящему Договору или любому другому вопросу, возникающему из или в связи с настоящим Договором, будет направляться заинтересованной Стороной по адресу, указанному другой Стороной. При этом Стороны договорились, что документы и материалы считаются полученными одной из Сторон в день их доставки по указанному ей адресу, даже если адресат по данному адресу не находится или не проживает. При изменении указанного адреса одна Сторона обязана письменно уведомить другую Сторону в трёхдневный срок с момента изменения адреса. Указанные сведения, документы и материалы направляются заказным письмом с уведомлением о вручении или иным способом предусматривающим фиксацию доставки.

7.13. Настоящий Договор составлен в одном подлинном экземпляре и подписывается обеими Сторонами, наряду с тем что Собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в многоквартирном доме, выступают в качестве одной Стороны заключаемого договора. При этом в отношении положения о предоставлении коммунальных услуг, настоящий Договор заключается путем совершения потребителем конклюдентных действий и считается заключенным на условиях, предусмотренных Правилами 354.

7.14. Электронный образ Договора управления размещается на сайте раскрытия информации и является общедоступным для ознакомления, также Собственники вправе получить заверенную ксерокопию настоящего договора.

7.15. Реквизиты Управляющей организации указаны ниже. Дополнительная, справочная информация, а также информация об изменении реквизитов доводится Управляющей организацией до сведения Собственников любым доступным способом, в том числе путем ее размещения на официальном сайте.

Приложения:

- Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома (состояние, характеристика).
- Приложение №2 Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.
- Приложение № 3 Перечень услуг (работ) по текущему содержанию.
- Приложение №4 Перечень услуг (работ), относящихся к текущему ремонту.
- Приложение № 5 Форма выписки из домовой книги финансово – лицевой счет.
- Приложение №6 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.
- Приложение № 7 Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией.
- Приложение № 8 Порядок формирования и использования резерва на ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 9 Реестр Собственников по подписанию настоящего Договора.

8. Адреса и реквизиты сторон

<p>Управляющая организация ООО «Квартал»</p> <p>Адрес: 660127, г. Красноярск, ул. Мате Залки, д. 37 ИНН / КПП 2465112328 / 246501001 Р/с 40702810005460058041 Филиал № 5440 Банка ВТБ (ПАО) в г. Новосибирске в г. Красноярске К/с 30101810450040000719 БИК 045004719 ОГРН 1072465006624</p> <p>Директор ООО «Квартал» М.П.  В.Г. Андреев</p> <p>"Квартал" ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ</p>	<p>Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, дом 82</p> <p>Согласно Реестру собственников по подписанию Договора управления многоквартирным домом У-82 от «01» августа 2017 г.</p>
---	--

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (характеристика, состояние)

1. В состав общего имущества включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической



эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. Техническое состояние:

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	свайный забивной	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпич	удовлетворительное
3	Перегородки	монолитно-кирпичные	удовлетворительное
4	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	железобетонные железобетонные железобетонные	удовлетворительное
5	Крыша	кровля мягкая (рубероид)	удовлетворительное
6	Полы	железобетонные	удовлетворительное
7	Проемы: окна двери	пластиковые металлические	удовлетворительное
8	Отделка: внутренняя наружная	окраска штукатурка кирпичные	удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация	 да да да да	удовлетворительное

	мусоропровод лифт вентиляция	да да да	
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ	да (центральное) да (центральное) да (центральное) да (центральное) нет да нет нет нет нет	удовлетворительное
11	Крыльца	железобетонные	удовлетворительное

ООО «Квартал» Директор  В.Г. Андреев 	Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, дом 82
---	--

Приложение № 2 к Договору № У-82 управления многоквартирным домом
расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, 82 от 01.08.2017 г.

Перечень и периодичность услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Наименование услуг (работ)	Периодичность выполнения
1.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.	постоянно
2.	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и на бумажных носителях.	постоянно
3.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.	постоянно
4.	Заключение договоров с поставщиками жилищно-коммунальных и прочих услуг, договоров на вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, услуги по санитарной обработке мест общего пользования и обеспечение своевременной оплаты оказанных услуг.	постоянно
5.	Заключение договоров на оказание вспомогательных услуг собственникам помещений иными организациями (охрана, антенны, проведение праздничных мероприятий, страхование и др.).	постоянно
6.	Обеспечение оплаты услуг, контроль за выполнением условий договоров.	постоянно
7.	Осуществление технического обслуживания общего имущества многоквартирного дома (организация и проведение текущего ремонта общего имущества по решению собственников, подбор обслуживающего персонала, прочие услуги).	постоянно
8.	Сбор платы за жилищные коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате ЖКУ и прочих услуг.	постоянно
9.	Начисление платы за жилищные коммунальные услуги, оформление платежных документов в соответствии с требованиями жилищного законодательства.	ежемесячно
10.	Представление устных, письменных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых и нежилых помещений и членам их семей) о порядке пользования данными помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.	постоянно
11.	Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.	постоянно (в режим работы специалистов, организации)

12.	Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам оплаты жилищных и коммунальных по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги.	постоянно (в режим работы специалистов, организации)
13.	Осуществление взаимосвязи с органом местного самоуправления, пенсионным фондом, управления социальной защиты населения, инспектирующими организациями, обеспечение статистической отчетности.	постоянно
14.	Проведение осмотров помещения и составление актов осмотров.	по заявлению
15.	Работа с жалобами собственников: расследование принятие мер в рамках полномочий, подготовка ответов. Участие в работе комиссий надзорных органов и служб при расследовании жалоб.	по требованию
16.	Участие в проведении мероприятий по контролю надзорных служб.	по требованию
17.	Подготовка и повышение квалификации персонала, подбор кадров.	по мере необходимости
18.	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятиях, проведении ремонта, благоустройства.	ежегодно
19.	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах.	ежегодно
20.	Информирование граждан - собственников помещений об изменении тарифов на жилищно-коммунальные и прочие услуги.	в соответствии с условиями Договора
21.	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД.	по мере необходимости
22.		
23.	Ввод приборов учета в эксплуатацию.	до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка замена (замена) прибора учета
24.	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в том числе их параметров.	ежемесячно
25.	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета.	ежемесячно с 20 по 26 число текущего месяца за текущий месяц
26.	Участие в решении вопросов пользования общим имуществом.	в соответствии с решением собрания собственников
27.	Диспетчерское обслуживание.	постоянно, в соответствии с условиями Договора
28.	Организация выполнения работ по ликвидации аварий	в течении 2 часов с момента

Приложение № 3 к Договору № У-82 управления многоквартирным домом
расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, 82 от 01.08.2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) ПО ТЕКУЩЕМУ СОДЕРЖАНИЮ

Наименование мероприятия	Периодичность выполнения работ, услуг
Техническое обслуживание конструктивных элементов многоквартирного дома	
Осмотр кровли и чердаков с проверкой состояния слуховых окон	2 раза в год, при подготовке жилого фонда к сезонной эксплуатации (зима-лето)
Очистка кровли от мусора с прочисткой ливневой канализации	2 раза в год, при подготовке жилого фонда к сезонной эксплуатации (зима-лето)
Очистка козырьков над подъездами от мусора	1 раз в квартал
Очистка кровли пристроенных нежилых помещений от мусора	1 раз в 2 месяца (с IV по X месяц)
Удаление с крыш снега и наледи	по мере необходимости
Очистка чердаков от мусора, проведение мероприятий по теплоизоляции чердачных технологических отверстий	2 раза в год, при подготовке жилого фонда к сезонной эксплуатации (зима-лето)
Контроль за состоянием ливневой канализации: восстановление целостности труб, изоляция и утепление труб, прочистка лотков и устранение засоров ливневой канализации	по мере необходимости
Устранение неисправностей конструкций вентиляционных шахт, зонтов над шахтами и дефлекторов.	по мере необходимости
Укрепление и утепление водосточных труб, колен, укрепление оголовков вентиляционных шахт и металлических парапетов.	по мере необходимости
Техническое обслуживание оконных и дверных заполнений: проверка состояния продухов в цоколях зданий, проверка исправности слуховых окон, снятие и установка пружин на дверях, установка резинок-уплотнителей и шпингалетов на дверях, утепление дверей и оконных проемов, установка ручек на дверях и окнах.	2 раза в год, при подготовке жилого фонда к сезонной эксплуатации (зима-лето) и по мере необходимости
Мелкий ремонт входных дверей в подъезды	по мере необходимости
Мелкий ремонт тамбурных дверей	по мере необходимости
Мелкий ремонт дверей подвалов и мусорокамер	по мере необходимости
Ремонт наличников окон и дверей	по мере необходимости
Ремонт стопоров, шпингалетов, засовов тамбурных дверей	по мере необходимости

Ремонт и замена замков на дверях чердаков, подвалов, мусорокамер и др. помещений общедолевого собственности	по мере необходимости
Утепление контура многоквартирного дома (утепление слуховых окон, утепление всех дверей, в том числе в подъезды, подвалы, приямки, мусорокамеры, чердачные помещения)	1 раз в год при подготовке к сезонной эксплуатации
Осмотр подвалов с проверкой продухов и приямков	2 раза в год, при подготовке жилого фонда к сезонной эксплуатации (зима-лето)
Очистка подвалов от мусора и грязи	2 раза в год, при подготовке жилого фонда к сезонной эксплуатации (зима-лето)
Очистка и мелкий ремонт приямков здания	по мере необходимости
Мелкий ремонт лестниц и перил в подъездах	регулярно, по мере необходимости
Мелкий ремонт полов в местах общего пользования	по мере необходимости
Мелкий ремонт почтовых ящиков	по мере необходимости
Ремонт досок информации, установленных в подъездах и при входе в подъезд	по мере необходимости
Ремонт и замена защитных электропластин в подъезде	по мере необходимости
Зачистка стен здания от незаконно размещаемой рекламы и объявлений	по мере необходимости
Внеплановые осмотры общего имущества	по мере необходимости
Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и сетей многоквартирного дома	
Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения	
Осмотр систем холодного и горячего водоснабжения здания	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
Осмотр и ревизия оборудования повысительных насосных станций (ПНС)	по мере необходимости, но не реже 2 раз в месяц
Своевременная регулировка систем автоматического управления повысительных насосных станций (ПНС)	по мере необходимости
Мелкий ремонт повысительных насосов	по мере необходимости
Осмотр и ревизия оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)	по мере необходимости, но не реже 2 раз в месяц
Своевременная регулировка систем автоматического управления индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)	по мере необходимости
Мелкий ремонт циркуляционных насосов	по мере необходимости
Очистка фильтров на вводе холодной воды в дом и в индивидуальных тепловых пунктах (ИТП)	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц

Снятие показаний общедомового прибора учета холодной воды с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию	12 раз в год
Ввод в эксплуатацию (опломбировка) узлов учета холодной воды (первичная и после поверки)	по мере необходимости
Установка и испытание КИП	по мере необходимости и 1 раз при подготовке к отопительному периоду
Устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании; разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилях, задвижек.	регулярно по необходимости
Плановый осмотр и ревизия задвижек холодного и горячего водоснабжения	1 раз в год
Плановый осмотр и ревизия вентилях холодного и горячего водоснабжения	1 раз в год
Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах холодного и горячего водоснабжения	по мере необходимости
Уплотнение сгонов	по мере необходимости
Ремонт аварийных вентилях водоснабжения, а также устранение мелких неисправностей систем водоснабжения	по мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в системе горячего водоснабжения	по мере необходимости
Снятие и установка воздушных кранов и дренажей водоснабжения	по мере необходимости
Отогрев трубопровода холодного водоснабжения	по мере необходимости
Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
Осмотр системы канализации здания	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
Проверка состояния выпусков приёмных колодцев	еженедельно
Подчеканка канализационных стыков	по мере необходимости
Прочистка (промывка) выпусков канализации и наружных сетей канализования	по мере необходимости
Устранение местных засоров канализации, установка заглушек	по мере необходимости
Ликвидация и устранение аварий на сетях водоснабжения и водоотведения	по мере необходимости
Технические осмотры и техническое обслуживание помещений собственников.	по заявкам жителей
Осмотр внутриквартирных сетей и устройств водоснабжения и канализования (планово-предупредительные ремонты (ППР)), с выполнением следующих видов работ: устранение течи гибких подводок, прочистка фильтров ХВС, ГВС, ревизия аварийных вентилях ХВС и ГВС, регулировка смывных бачков, прочистка канализационной гребенки	1 раз в год по заявкам жителей

Техническое обслуживание системы отопления	
Осмотр общедомовой системы отопления многоквартирного дома	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
Осмотр и содержание инженерного оборудования и сетей в индивидуальных тепловых пунктах (ИТП) и пунктах учета тепловой энергии со снятием параметров	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
Своевременная регулировка систем автоматического управления индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)	по мере необходимости
Ревизия инженерного оборудования в индивидуальных тепловых пунктах (ИТП) и узлах учета тепловой энергии	1 раз в год и по мере необходимости
Мелкий ремонт циркуляционных насосов	по мере необходимости
Очистка фильтров на вводе в дом	ежемесячно
Снятие показаний общедомового прибора учета тепловой энергии с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию	ежемесячно
Ввод в эксплуатацию (опломбировка) узлов учета тепловой энергии	2 раза в год и по мере необходимости (очередная поверка)
Плановый осмотр и ревизия задвижек системы отопления	1 раз в год
Плановый осмотр и ревизия вентилей системы отопления	1 раз в год
Ремонт вентилей на системе отопления, а также устранение мелких неисправностей системы отопления	по мере необходимости
Мелкий ремонт изоляции трубопровода отопления	по мере необходимости
Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек	при подготовке к зиме и по мере необходимости
Устранение воздушных пробок в системе отопления	по мере необходимости
Уплотнение сгонов	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах отопления	по мере необходимости
Ликвидация и устранение аварий	по мере необходимости
Осмотр внутриквартирных сетей отопления и нагревательных приборов (планово-предупредительные ремонты (ППР))	1 раз в год по заявкам жителей
Технические осмотры и техническое обслуживание помещений собственников.	по заявкам жителей
Электрические сети и устройства в местах общего пользования	
Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших ламп внутреннего освещения, мелкий ремонт и замена розеток, выключателей)	по мере необходимости

Мелкий ремонт (замена) электропроводки, светильников	по мере необходимости
Замена предохранителей	по мере необходимости
Замена настенного или потолочного патрона	по мере необходимости
Снятие показаний общедомовых приборов учета с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию	12 раз в год
Осмотр и ревизия системы наружного освещения	ежеквартально
Замена сгоревших ламп наружного освещения.	1 раз в год
Планово-предупредительные ремонты (ППР) оборудования в поэтажных электрических щитках, электрощитовых	1 раз в год, по графику
Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета (опломбировка, поверка)	по мере необходимости
Снятие показаний поквартирных приборов учета (при наличии к ним допуска)	ежемесячно
Контроль и регистрация показаний, передача сведений в ресурсоснабжающие организации	ежемесячно
Проведение испытаний системы электроснабжения	в соответствии с НТД
Обследование присоединенных электрических сетей (внутриквартирных)	1 раз в год, по заявкам жителей
Система вентиляции	
Осмотр, проверка наличия тяги и прочистка вентиляционной системы	по мере необходимости
Мелкий ремонт конструкций вентиляционных шахт, зонтов над шахтами и дефлекторов, в том числе их покраска.	по мере необходимости
Мероприятия, проводимые при подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
Планово-предупредительные ремонты (ППР) индивидуальных тепловых пунктов: устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов, устранены течи в трубопроводах, разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров, воздухоотделителей, компенсаторов, регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилях, задвижек, окраска трубопроводов, ремонт насосов, систем автоматического регулирования)	2 раза в год, при подготовке жилого фонда к сезонной эксплуатации (зима-лето)
Осмотр и ревизия трубопроводов, запорной арматуры и фильтров систем отопления, ХВС, ГВС	2 раза в год, при подготовке жилого фонда к сезонной эксплуатации (зима-лето)
Осмотр и ревизия задвижек систем тепло и водоснабжения.	2 раза в год, при подготовке жилого фонда к сезонной эксплуатации (зима-лето)
Ревизия герметичных перегородок на вводах тепловых сетей.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду

Регулировка и наладка системы теплоснабжения, наладка и регулировка автоматизированной системы регулирования ИТП	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
Промывка и гидравлические испытания (опресовка) системы центрального отопления, в том числе тепловых пунктов	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
Промывка теплообменников в индивидуальных тепловых пунктах	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
Оформление паспорта готовности систем теплоснабжения к отопительному периоду в установленном порядке	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
Консервация, расконсервирование и ремонт поливочных систем	2 раза в год, при подготовке жилого фонда к сезонной эксплуатации (зима-лето)
Поверка контрольно-измерительных приборов (КИП), установленных на сетях отопления и водоснабжения	2 раза в год, при подготовке жилого фонда к сезонной эксплуатации (зима-лето)
Окраска трубопроводов распределительной гребенки	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
Ремонт теплоизоляции трубопроводов	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
Осмотр и ревизия систем водоотведения	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
Проведение плановых осмотров общего имущества.	2 раза в год, при подготовке жилого фонда к сезонной эксплуатации (весна, осень)
Проведение внеплановых осмотров общего имущества.	по мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления и горячего водоснабжения	в начале отопительного периода при запуске отопления и по мере необходимости
Содержание придомовой территории	
Содержание в зимний период:	
Подметание пешеходных дорожек в дни без снегопада и подметание свежеснегавпавшего снега	1 раз в день
Сдвигание свежеснегавпавшего снега с пешеходных дорожек при обильном снегопаде и складирование его в допустимых местах	1 раз в день


Уборка детской площадки	1 раз в день
Уборка мусора на территории	1 раз в день
Очистка от наледи крылец и пешеходных дорожек	1 раз в день (при образовании)
Посыпка территории противогололедными материалами (песком или песко-солевой смесью) при возникновении скользкости	по мере необходимости
Механизированная уборка внутривортовых проездов от снега	по мере необходимости
Сбрасывание снега с козырьков подъездов, сбивание сосулек, образующихся на крыше	по мере необходимости
Очистка от снега и (или) мусора приямков и спусков в подвалы	по мере необходимости
Очистка урн от мусора возле подъездов	1 раз в день
Подметание отмостки многоквартирного дома	1 раз в неделю
Подметание лестничных входов в подъезды и колясочных спусков	1 раз в день
Уборка территории возле мусорокамер	1 раз в день
Содержание в летний период :	
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками :	
выборочное подметание	1 раз в день
сплошное подметание	1 раз в неделю
Уборка детской площадки	1 раз в день
Замена песка в детских песочницах	1 раз в год
Подсыпка песка в детские песочницы	по мере необходимости
Уход за газонами	постоянно
Полив	постоянно
Подметание отмостки многоквартирного дома	1 раз в неделю
Подметание лестничных входов в подъезды и колясочных спусков	1 раз в день
Очистка от мусора приямков и спусков в подвалы	по мере необходимости
Очистка урн от мусора возле подъездов	1 раз в день
Промывка и дезинфекция урн	1 раз в месяц
Протирка указателей	5 раз в сезон
Весенний ремонт газонов (рыхление, подсев травы)	1 раз в год и по мере необходимости
Подкормка, внесение удобрений в цветники, клумбы, газоны, вокруг зеленых насаждений	2 раза в год
Посадка:	
цветов	1 раз в год
не крупномерных деревьев и кустарников	по мере необходимости
замена погибших саженцев не крупномерных деревьев и	по мере необходимости

кустарников	
Омоложение деревьев и кустарников, формирование кроны деревьев, кустарников	1 раз в год и по мере необходимости
Побелка стволов деревьев и кустарников	1 раз в год
Побелка бордюров и клумб	1 раз в год
Завоз грунта для газонов	по мере необходимости
Проведение внеплановых осмотров придомовой территории	ежедневно и по мере необходимости
Содержание малых архитектурных форм	
Мелкий ремонт	по мере необходимости
Покраска	по мере необходимости
Проведение внеплановых осмотров общего имущества	по мере необходимости
Техническое обслуживание мусоропроводов	
Профилактический осмотр мусоропровода, очистка ствола (устранение засоров)	ежедневно
Удаление мусора из мусороприемных камер, подготовка контейнеров к вывозу (выкатывание контейнеров из мусорокамеры и установка обратно), подготовка к вывозу крупногабаритного мусора	ежедневно, в соответствии с графиком вывоза
Уборка мусорных камер	ежедневно
Влажная уборка мусорных камер с дезинфекцией	1 раз в месяц
Зачистка, дезинфекция мусорных контейнеров	ежемесячно
Зачистка, дезинфекция шибера устройства	ежемесячно
Зачистка, дезинфекция внутренней части приемных клапанов	ежемесячно
Уборка мусора с лестничной площадки около загрузочного клапана мусоропровода	по мере необходимости
Мелкий ремонт мусорных контейнеров и тележек, мусороприемных клапанов, шибера, оголовков стволов	по мере необходимости
Покраска мусорных контейнеров и тележек	1 раз в год
Содержание лестничных клеток: техническое обслуживание (плановые и внеплановые осмотры), уборка (согласно графика)	
Влажная уборка пола на 1 этаже	ежедневно
Влажная уборка пола кабины лифта и зеркал	ежедневно
Подметание крылец	ежедневно
Влажная уборка пола в помещении возле ствола мусоропровода с приемами дезинфекции	2 раза в неделю
Обработка и дезинфекция наружной части клапана мусоропровода	2 раза в неделю
Влажное подметание лестничных площадок, в том числе влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков, отопительных приборов	2 раза в неделю

Влажная уборка (мытьё) лестничных площадок и маршей с 1 по последний этаж с применением моющих и дезинфицирующих средств с обработкой полов и оборудования, в т.ч. удаление пыли и паутины	4 раза в месяц
Мытьё окон в помещениях общего пользования	2 раза в год
Мытьё плафонов на электроосветительных приборах	1 раз в год
Проведение внеплановых осмотров общего имущества	по мере необходимости
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	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
Устранение течи присоединения сантехприборов	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
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	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) в многоквартирном доме и (или) жилом помещении	не более 2 часов
Техническое обслуживание лифтового оборудования	
Техническое обслуживание лифтов и диспетчерской связи	ежедневно
Ежегодное периодическое освидетельствование лифтов	1 раз в год
Лифтерно-операторское обслуживание лифтов	круглосуточно
Проведение осмотров лифтов и лифтового оборудования, машинных отделений и лифтерных для обеспечения безопасной эксплуатации лифтов	1 раз в месяц
Уборка машинных помещений	1 раз в месяц
Уборка приемков лифтовых шахт	1 раз в месяц
Дезинсекция, дератизация	
Дератизация подвальных помещений и мусорокамер	по мере необходимости
Дезинсекция подвалов, чердаков и др. помещений общего	по мере необходимости

пользования	
Дезинфекция подвальных помещений после затопления сточными водами	по мере необходимости
Вывоз мусора	
Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	1 раз в день, согласно графика вывоза
Вывоз крупногабаритного мусора (КГМ)	1 раз в день, согласно графика вывоза
Подготовка к погрузке и погрузка крупногабаритного мусора	1 раз в день, согласно графика вывоза
Техническое обслуживание коллективных антенн	
Плановый профилактический осмотр оборудования и сетей	ежемесячно и по мере необходимости
Ремонт и замена оборудования	по мере необходимости
Техническое обслуживание автоматической противопожарной сигнализации	
Осмотр общедомовой системы автоматической противопожарной сигнализации многоквартирного дома, в том числе внешний осмотр частей системы на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений:	ежемесячно и по мере необходимости
Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации	ежемесячно и по мере необходимости
Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	ежемесячно и по мере необходимости
Проверка работоспособности составных частей системы (электротехнической и сигнальной части)	ежемесячно и по мере необходимости
Профилактические осмотры	ежемесячно и по мере необходимости
Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах.	ежемесячно и по мере необходимости
Техническое обслуживание системы ограниченного доступа в подъезды (домофон)	
Плановый осмотр поэтажного оборудования и сетей	ежемесячно и по мере необходимости
Плановый осмотр оборудования (панели домофона, блоков питания, блоков коммутации, сетей)	ежемесячно и по мере необходимости
Ремонт и замена оборудования	по мере необходимости
Плановый профилактический осмотр подъездной двери	ежемесячно и по мере необходимости
Обслуживание, ремонт и замена запирающих устройств (доводчиков) на входных дверях в подъезды	ежемесячно и по мере необходимости

Технические осмотры и техническое обслуживание абонентских устройств в помещениях собственников, кроме механических повреждений	по заявкам жителей

ООО «Квартал» Директор  В.Г. Андреев	Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, дом 82
--	--





ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ), ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. **Фундамент**
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. **Стены и фасад**
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. **Перекрытия**
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. **Крыши**
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. **Оконные и дверные заполнения**
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. **Межквартирные перегородки**
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей**
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. **Полы**
Замена, восстановление отдельных участков.
9. **Внутренняя отделка**
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
10. **Центральное отопление**
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
11. **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. **Электроснабжение и электротехнические устройства**
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
13. **Вентиляция**
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. **Мусоропроводы**
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
15. **Специальные общедомовые технические устройства**

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. Внешнее благоустройство


Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

 <p>ООО «Квартал» Директор  В.Г. Андреев</p>	<p>Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, дом 82</p>
---	--

Приложение № 5 к Договору № У-82 управления многоквартирным домом
расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, 82 от 01.08.2017 г.

ФОРМА ВЫПИСКИ ИЗ ДОМОВОЙ КНИГИ ФИНАНСОВО-ЛИЦЕВОЙ СЧЕТ

ООО "Квартал"						
ВЫПИСКА ИЗ ДОМОВОЙ КНИГИ ФИНАНСОВО-ЛИЦЕВОЙ СЧЕТ № _____						
Город: _____						
Адрес: _____						
Открыт на основании _____						
Собственник (квартиросъемщик) _____						
Занимает: _____ общая пл.м2; жилая _____ м2; кол-во комнат: _____						
№ п/п	Фамилия, Имя, Отчество	Год рождения	Степень родства	Дата прописки	На основании документов	Дата выписки
1						
Сведения о жилищных и коммунальных платежах на текущую дату						
Директор ООО "Квартал" _____ / _____ . /						
Бухгалтер _____ / _____ /						
Паспортист _____ / _____ /						
« ____ » _____ 2013 г.						

 <p>ООО «Квартал» ИНН 24/05-000000 ОГРН 1042405000000 г. КРАСНОЯРСК</p> <p>Директор В.Г. Андреев</p> <p>"Квартал" ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ</p>	<p>Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, дом 82</p>
--	---

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и
оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений
многоквартирного дома

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора, заключенного между ООО «Квартал», именуемым в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "Заказчик" и составлен о нижеследующем:

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

2. Заказчик несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

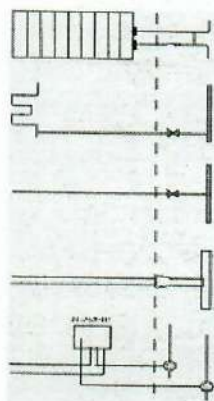
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Заказчика (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Заказчиком за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Заказчиком доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика

6. При привлечении Заказчиком сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Заказчика и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Заказчиков, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Заказчик. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика*.

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*



Отопление до отсекающей арматуры (первого вентиля)
от стояковых трубопроводов, расположенных в квартире *


ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении *

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении *

КНС до первого раструба тройника канализационного
стояка в помещении

Эл. сеть до эл. счетчика

В случае отсутствия вентилей на стояковых трубопроводах в квартире – по первым сварным соединениям на стояках.

 <p>ООО «Квартал» Директор _____ В.Г. Андреев</p>	<p>Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, дом 82</p>
--	---

Контроль за исполнением Договора управляющей организацией

1. Контроль осуществляется путем предоставления управляющей компанией ежегодного отчета о выполнении настоящего договора по форме отчета, установленной законодательством. Отчёт предоставляется, если иное не установлено законодательством, в течение первого-второго квартала следующего года за предыдущий год путем размещения отчета на официальном сайте раскрытия информации.

2. Собственник имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих 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;

- 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;

- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;

- получения от Управляющей организации информации о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:


- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;

- 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;

- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;

- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

 <p>ООО «Квартала» Директор В.Г. Андреев</p>	<p>Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, дом 82</p>
--	---

Порядок формирования и использования резерва на ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. В целях обеспечения финансирования работ по благоустройству, работ по текущему ремонту, непредвиденных ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация создает резерв на ремонт. Решение о создании такого резерва должно быть принято общим собранием собственников.


2. Резерв на ремонт создается за счет целевых средств собственников, размер вноса которого устанавливается и изменяется по решению общего собрания собственников на период действия Договора.

3. Средства резерва на ремонт расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создавался резерв.

4. В случае необходимости выполнения непредвиденных ремонтных работ, Управляющая организация самостоятельно принимает решение по их выполнению из средств резерва на ремонт. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, последствий вандальных действий, и иных не терпящих отлагательства работ.

Перечень работ по благоустройству и текущему ремонту финансируемых из средств резервного фонда, утверждается решением общего собрания или советом многоквартирного дома (при наделении совета соответствующими полномочиями по решению общего собрания собственников).

5. Неизрасходованные средства резервов на ремонт подлежат возврату собственникам помещений при внесении ими соответствующих средств Управляющей организации в порядке, установленном собственниками помещений, в случае прекращения срока действия Договора по любым основаниям.

 <p>ООО «Квартал» Директор _____ В.Г. Андреев</p>	<p>Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Любы Шевцовой, дом 82</p>
--	--