



ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
расположенным по адресу: г.Саянск, мк-он «Мирный», дом № 23

г. Саянск

« 01 » апреля 2013 г.

Министерство имущественных отношений Иркутской области, в лице министра Сухорученко Владислава Анатольевича, действующего на основании Указа Губернатора Иркутской области от 30 декабря 2015 года № 104- угк, Положения о министерстве имущественных отношений Иркутской области, утвержденного постановлением Правительства Иркутской области от 30 сентября 2009 года № 264/43-пп, именуемое в дальнейшем «Собственник» жилых помещений расположенных по адресу: г. Саянск, мкр. Мирный д. № 23, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Искра» в лице директора Соболева Михаила Андреевича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ (ред. от 21.07.2014г.), «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.» утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (ред. от 26.03.2014г.), Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением от 6 мая 2011 г. N 354-0 «о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержден постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013г. № 290, Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда МКД 2-02.01 утверждены Приказом Госстроя России от 09.12.1999г. № 139, «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом» утверждены постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013г. № 416 и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через **тридцать дней** со дня его подписания. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.3. Для подписания договора Собственник помещений предоставляет, документы подтверждающие право собственности на помещения.

1.4. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.5. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на сайте Управляющей компании www.iskra-sayansk.ru, на сайте Государственной корпорации Фонда содействия и реформированию жилищно-коммунального хозяйства, информационных стендах.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по поручению собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саянск, микрорайон «Мирный», дом № 23 (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества.

2.2. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

2.4. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться 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, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

В состав общего имущества многоквартирного дома 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, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме 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, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;
- Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в т.ч. отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок

помещений общего пользования, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, (кабелей) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

УСЛУГИ ОКАЗЫВАЕМЫЕ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

- а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных *Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491*, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);
- б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
- в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:
- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);
 - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
 - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
 - подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;
 - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;
- г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:
- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;
 - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
 - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
 - подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;
 - документальное оформление решений, принятых собранием;
 - доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;
- д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
- определение способа оказания услуг и выполнения работ;
 - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
 - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;
 - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
 - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
 - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
- ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:
- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
 - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
 - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;
- з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:
- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;
 - раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;
 - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
 - обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.
- 2.5. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.**
- 2.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем привлечения третьих лиц, действуя по поручению собственников от имени собственников и за счет собственников.**
- 2.7. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору.**
- 2.8. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в **Приложении № 2** в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.**
- Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть дополнен по согласованию с Управляющей организацией, общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.



2.9. Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников.

2.10. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.11. Управляющая организация оказывает услуги по управлению МКД в границах эксплуатационной ответственности общего и индивидуального имущества, установленных настоящим Договором в объеме взятых по настоящему Договору обязательств и только на основании решения общего собрания собственников.

2.12. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом (внешняя стена дома) в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом:

в состав общего имущества включаются инженерные сети

- на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку;

- на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета – электрической энергии;

- по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры);

Ремонт, замена индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, санитарно-технического, электротехнического оборудования, входных дверей в помещение (квартиру), оконные заполнения обслуживающие одно помещение **не входят в состав общего имущества, и является дополнительно платной услугой.**

2.13. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. По заданию Собственника Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту, капитальному ремонту общего имущества Собственника в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.2. При необходимости заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.3. В пределах финансирования, осуществляемого Собственником, выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Денежные средства по статье «капитальный ремонт», оплаченные Собственниками помещений в многоквартирном доме поступают на специальный счет многоквартирного дома, носят накопительный характер, не могут быть израсходованы на иные нужды, кроме капитального ремонта без решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Независимо от источников финансирования, капитальный ремонт осуществляется на основании акта осмотра, дефектной ведомости и локально-сметного расчета, составленных Управляющей организацией.

3.1.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.6. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.7. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору ООО «Расчетно – кассовый центр».

3.1.8. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 26-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых);

3.1.9. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.1.10. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.1.11. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

3.1.12. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.13. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.

3.1.14. Выдавать документацию, обязательно бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию.

3.1.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Рассматривать предложения, заявления, жалобы собственников и направлять в адрес заявителя ответ по вопросу управления и технического состояния многоквартирного дома в сроки **20 рабочих дней** со дня получения письменного заявления.

3.1.16. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. При этом отчет предоставляется в месте нахождения Управляющей организации доверенному лицу, определенному Собственниками, либо размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: фактический перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом с указанием затрат в денежном выражении, произведенных на выполнение каждой услуги за истекший календарный год.

3.1.17. Предоставлять уполномоченным лицам, по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и обслуживания общего имущества не позднее **20 рабочих дней** с даты обращения.

3.1.18. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, после уплаты всех сборов регулируемых действующим законодательством, должны быть направлены по согласованию с инициативной группой собственников помещений на оплату услуг по текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.



3.1.19. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. №491 и перечнем заказанных услуг собственниками.

3.1.20. Осуществлять по заявлению Собственника содействие в вводе в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.21. Работы по текущему ремонту выполняются на основании решения общего собрания собственников помещений.

3.1.22. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- организация начисления платы за жилищно-коммунальные услуги (с учетом имеющихся у Собственника льгот) и приема платежей;
- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества дома;
- планирование и организация работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактической оплаты собственниками за ремонт жилья;
- ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома;
- предоставление по требованию Собственника информации о ценах на жилищно-коммунальные услуги, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием дома;
- осуществлять контроль по учету граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома и т.д. в соответствии с ч.2 п.4 Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013г.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственников (нанимателей) на стендах, в средствах массовой информации, на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» об изменении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества не позднее 30 рабочих дней со дня принятия нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества.

3.1.24. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

3.1.25. При расторжении настоящего Договора передать на многоквартирный дом имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных отношений), связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, Собственнику, либо уполномоченному представителю.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Принимать участие в вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии Собственника (нанимателя) других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.5. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.6. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.7. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренные **Приложением № 2** настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.8. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.10. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.

3.2.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственника помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору.

3.2.13. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений.

3.2.14. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственника и лиц, пользующихся принадлежащим Собственнику помещением в многоквартирном доме, и предъявить к возмещению Собственнику, стоимость выполненных работ, после подписания акта выполненных работ, согласно сметной стоимости, которую необходимо оплатить, на расчетный счет или в кассу предприятия.

3.2.15. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора согласно действующего законодательства РФ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное Собственником лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.

4.1.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства

4.1.4. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.1.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.06 г. № 491.

4.1.6. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно или через доверенное лицо.

4.1.7. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя).

4.1.8. На информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома.

4.1.9. Устанавливать приборы учета потребления коммунальных услуг и производить оплату согласно показаниям приборов учета.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. ст.39 Жилищного Кодекса РФ

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.



4.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.7. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

4.2.8. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.9. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с **22-00** до **7-00** час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтно-строительных работ с **21.00** до **8.00** часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан других жилых помещениях.

4.2.10. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.11. Полностью возмещать причиненный другим Собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения Собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.4.2.10 настоящего Договора.

4.2.12. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.13. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.14. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.15. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.2.16. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственником в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением от Собственника помещений.

4.2.17. Собственник принимает решение **10** (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления от Управляющей организации по вопросам:

- проведения работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренных **Приложением № 2** к настоящему договору, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- порядка возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, указанных в **Приложении № 2** к настоящему договору
- утверждения расходов, произведенных Управляющей организацией на устранение аварийных ситуаций (в том числе устранение последствий стихийных погодных условий) за счет средств капитального или текущего ремонта общего имущества.
- утвердить тариф на содержание и текущий ремонт на очередной календарный год .

4.2.18. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.2.19. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.20. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.2.21. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

4.2.22. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия контрольных показаний приборов учета.

4.2.23. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета с **23** по **26** число текущего месяца и передавать их в адрес ООО «Расчетно – расчетный центр».

по электронной почте: rkc@rkcsayansk.ru, сайт ООО «ПКЦ» www.rkcsayansk.ru

позвонив по телефонам **гор. и хол. вода:** 8(39553) 5-61-22; 7-27-95; 5-52-26; 6-19-05

электроэнергия: 8(39553) 6-19-24; 6-19-11; 6-19-12

4.2.24. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

4.2.25. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем **5** метров от стены дома.

4.2.26. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

4.2.27. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение **30** дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора наймодатель (арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.2.28. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутриквартирных инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

4.3. Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

- 1) производить уборку от мусора, снега, наледи, крыльца, отмостки, урн (при их наличии), дорожку относящиеся к данному помещению и расположенные перед входом;



- 2) заключить договоры на вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора и на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник, арендатор нежилого помещения;
 - 3) при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного Договора;
 - 4) предусмотреть защиту козырька и иных элементов входной группы, рекламные конструкции, вывески, камеры наружного наблюдения, кондиционеры, антенны и другое оборудование от схода наледи и снега, обрушения фактурного слоя со стеновых панелей многоквартирного дома, достаточную для их сохранности;
 - 5) не допускать без согласования с Управляющей организацией реконструкцию нежилого помещения, в том числе изменение его целевого назначения.
- 4.3.1. В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырек, проход и т.п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилых помещений, Собственники (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному договору с Управляющей организацией.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ

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

Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.2. Если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за такой расчетный период потребителям не начисляется.

6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

6.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за управление, содержание общего имущества многоквартирного дома, которые обязан оплатить Собственник Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов и др.) цена Договора может меняться на основании решения общего собрания.

6.2.1. Плата за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества устанавливается, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в **Приложении № 2**.

6.3. В цену Договора не включаются целевые средства, полученные Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт, предназначенные для создания резервов на капитальный ремонт общего имущества или принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

6.4. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

6.5. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание, путем проведения общего собрания собственников.

6.6. Изменение размера платы в части «Цена договора» настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

6.7. Размер платы за содержание жилого помещения индексируется на процент годовой инфляции потребительских цен с 01 января.

6.8. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание жилого помещения.

6.9. Размер платы за содержание жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

6.10. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию общего имущества в связи с экономией, Управляющей организацией не производится. Под экономией понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг. Экономия аккумулируется на лицевом счете многоквартирного дома и расходует по решению общего собрания собственников на работы по текущему и капитальному ремонту.

6.11. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.

6.12. Срок внесения платежей за содержание жилого помещения.

1) до **10 числа** месяца, следующего за истекшим месяцем, для собственников/нанимателей жилых помещений, в соответствии с единым платежным документом, квитанцией, предъявляемым ООО «Расчетно – кассовый центр» на месте оплаты по адресу: г. Саянск, мк-он «Строителей», дом № 14, вставка: мк-он «Мирный», дом № 30; мк-он «Юбилейный», дом № 34, вставка.

Реквизиты для оплаты ЖКУ через отделения Сбербанка:

ОАО "Сбербанк России" Иркутское отделение №8586

р/счет: 40702810018310005520

к/счет: 30101810900000000607

БИК: 04252060

2) до **10 числа** текущего месяца на основании счета на оплату – для собственников/арендаторов нежилых помещений. Акт является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственники/арендаторы обязаны забрать счет-фактуру и акт самостоятельно в Управляющей организации, при этом обязанность по оплате наступает независимо от получения Собственником/арендатором счета и/или счет-фактуры и акта. Собственники/наниматели/арендаторы помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

6.13. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения.

6.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Собственник обязан ежегодно проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

7.2. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома проводится по инициативе Собственников.

7.3. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить собственникам помещений в данном доме и управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за **10 дней** до даты его проведения.

7.4. В случае необходимости принятия решения по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного общего собрания Собственников



помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома месте.

7.5. В случае проведения общего собрания собственников при изменении способа управления многоквартирным домом, инициирующий общее собрание предоставляет другим собственникам в письменной форме информацию об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом, а также о существующих нарушениях ранее существовавших договорных отношений, преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления и планируемых затратах, связанных с изменением способа управления. Решения общего собрания по указанному вопросу принимаются общим собранием собственников.

7.6. Выбор новой Управляющей организации Собственником возможен только при доказанности в установленном законодательством РФ порядке существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации, при этом решение общего собрания по указанным вопросам принимается общим собранием собственников.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Собственник несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника/ нанимателя/ арендатора взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

8.4. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 6 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплату наступает у Собственника/нанимателя/арендатора индивидуально по каждому жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

8.5. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

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

- 1) противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- 2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- 3) не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- 4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- 5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

8.7. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

8.8. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п.3 ч.2 ст. 44 ЖК РФ.

8.9. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных п.4.2.28, 4.2.29 Договора.

9. ФОРС - МАЖОР

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников.

10.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

10.3. Собственник на основании решения общего собрания, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке:

1) если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за 1 месяц до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания

- не приступила к оказанию услуги и (или) выполнению работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в срок более 1 месяца с даты договора.

- не представляет уполномоченным лицам по их требованию акты выполненных работ в порядке, установленном к Договору, за 2 и более месяца

2) в случае введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства;

3) в случае если собственниками помещений принято решение об изменении способа управления многоквартирным домом.

10.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

10.4.1. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

10.4.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

10.4.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

10.5. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются

- стоимость не оплаченных Собственником оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ;

- стоимость потребленных коммунальных услуг на общие домовые нужды;

10.6. При расторжении договора Управляющая организация возвращает Собственнику помещений собранные средства, за не выполненные работы предусмотренные планом ремонтных работ.

10.7. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

11. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

11.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с



действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- 1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- 4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- 5) инициирования общего собрания собственников.

11.2. Управляющая организация ежегодно в течение 1 квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за истекший календарный год.

Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на стендах в подъездах домов и размещается на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение срока установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

12.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре или размещено на информационных щитах в подъезде дома.

12.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

12.4. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

12.5. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

12.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

13. СРОКИ И ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА, ХРАНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРИЛОЖЕНИЙ К НЕМУ

13.1. Срок действия данного Договора один год с 01.04.23 г. по 31.03.24 г.

13.2. Подписание Договора осуществляется в следующем порядке:

13.2.1. Собственник помещений, обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

13.2.2. Собственник помещений подписывает Договор путем проставления своих подписей, в Реестре собственников помещений подписавших договор управления МКД.

13.2.3. Договор составлен на 18 страницах (с учетом Приложений). Один экземпляр с реестром собственников МКД хранится в Управляющей организации, другой экземпляр у Собственника помещений.

13.2.4. Экземпляр Договора, составленный как для Собственника помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему.

13.3. Если за 1 месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственника, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

1. Приложение № 1. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД.
3. Приложение № 3. Требования к качеству коммунальных услуг.
4. Приложение № 4. Размер платы за содержание жилого помещения.

15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «Искра»

ОГРН 1143850044128 ИНН 3814019447

Юридический и почтовый адрес:

666304, Иркутская область, г. Саянск

мк-он «Олимпийский», 18

тел/факс (830553) 5-15-64

аварийно-диспетчерская служба тел: 5-14-55

Директор ООО «Искра»

/М.А. Соболев/

Собственник

Министерство имущественных отношений Иркутской области

Почтовый адрес: 666401 г. Иркутская область, г. Иркутск

ул. Ленина, 4А

Место нахождения: 664007, г. Иркутск, ул. К. Либкнехта, 47

ИНН/КПП 3808174613/380801001

Министр имущественных отношений Иркутской области

Министр

/М.А. Быргазова/



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

**СОСТАВ И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Адрес многоквартирного дома: <u>г. Саянск, микрорайон «Мирный», дом № 23</u>		
Серия, тип постройки:		
Год постройки: <u>2017г.</u>		
Этажность: <u>3</u>		
Количество подъездов: <u>5</u>		
Количество квартир: <u>74</u>		
Количество нежилых помещений: <u>1</u>		
Общая площадь многоквартирного дома: <u>2999 м²</u>		
Общая площадь жилых помещений: <u>2441.6 м²</u>		
Общая площадь нежилых помещений: <u>31.9 м²</u>		
Степень износа по данным государственного технического учета (в %):		
Год последнего комплексного капитального ремонта:-		
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:		
Кадастровый номер земельного участка: <u>38:28:010408:63</u>		
Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество (м ²)	
Межквартирные лестничные площадки	452.4	
Лестницы	Количество лестничных маршей (шт.)	
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт (шт.)	<i>отсутствуют</i>
Коридоры	Количество (шт./м ²)	<i>отсутствуют</i>
Технические этажи	Площадь _____ м ² Материал пола	
Технические подвалы	Площадь м ² -	
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:	
	<i>холодное, горячее водоснабжение,</i>	<i>централизованное</i>
	<i>водоотведение, отопление,</i>	<i>централизованное</i>
	<i>система электроснабжения</i>	<i>централизованное</i>
	Перечень установленного инженерного оборудования:	
	Прибор учета холодной воды	
	Прибор учета тепловой энергии	
	Прибор учета электроэнергии	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в	



	помещения общего пользования, (шт.) -	
	деревянных, (шт.) – 0	
	металлических (шт.) – 5	
Мусоропровод	Количество (шт.) - 0	отсутствует
	Количество грузозачных устройств (шт.) - 0	
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество желобов (шт./м)	
	Количество водосточных труб (шт./ м) -	12
Светильники в местах общего пользования	Количество -	52
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество (шт)	
	кранов шаровых-	136
ИТП	Количество –	1
Радиаторы в местах общего пользования	Количество –	5
Трубопроводы холодной воды	Диаметр - (мм), материал протяженность -	348
Трубопроводы горячей воды	Диаметр - (мм), материал протяженность -	1170
Трубопроводы канализации	Диаметр (мм), материал пластик протяженность (м)	323
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество (шт):	
	кранов шаровых -	231
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:	
	ТЭМ – 104 № 1648656	отопление и ГВС
	ВСКМ 90-25 № 287100542	холодное водоснабжение
	ВСКМ 90-25 № 167100621	
	РИМ 489.3 № 01165973	электроэнергия
	ЦЭ 6803В 100А 3ф № 011075112393061	
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка -	8592
	в том числе :	
	Застройка -	
	Придомовая территория -	
Кровля	Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное)	двухскатная
	Материал кровли	профлист
	Площадь кровли -	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, (шт). -	10
Лифты и лифтовое оборудование	Количество (шт.)	отсутствует
	В том числе грузовых, шт.	-



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ, РЕМОНТУ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№	Наименование работ, услуг	Периодичность
1. Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования		
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	через 2 рабочих дня
1.2.	Влажная уборка лестничных площадок и маршей	1 раз в 2 недели
1.3.	Генеральная уборка лестничных площадок и маршей	1 раз в год
1.4.	Мытье окон	2 раза в год (осень, весна)
2. Работы по содержанию земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД		
2.1	Очистка крышек люков колодцев, отмосток от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	
2.2.	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см. механизированным способом (трактор).	3 раза в год
2.3.	Посыпка территории песком.	1 раз в рабочий день во время гололеда
2.4.	Уборка крыльца, площадки, тротуара перед входом в подъезд.	в дни снегопада
2.5.	Очистка кровли от снега, наледи, сосулек.	1 раз в год
2.6.	Выборочное подметание территории.	через 1 рабочий день
2.7.	Уборка газонов.	через 1 рабочий день
2.8.	Очистка урн от мусора.	через 1 рабочий день
2.9.	Уборка мусора с прилегающей территории (без подметания).	через 1 рабочий день
2.10.	Стрижка кустарников.	1 раз за сезон
2.11.	Скашивание травы на газонах.	при высоте травы более 25 см.
2.12.	Очистка чердаков и подвалов.	по мере необходимости
2.13.	Прочистка ливневой канализации.	по мере необходимости
3. Дератизация, дезинсекция		
3.1.	Дератизация подвальных помещений	2 раза в год
3.2.	Дезинсекция подвальных помещений	по мере необходимости
4. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов		
4.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	2 раза в год по мере необходимости
4.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - при выявлении нарушений- разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений-восстановление их работоспособности.	2 раза в год 2 раза в год по мере необходимости 2 раза в год
5. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами		



5.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	2 раза в год
5.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	2 раза в год
5.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год
6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов		
6.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	2 раза в год
6.2.	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	2 раза в год
6.3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	2 раза в год
6.4.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД		
7.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год
7.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	2 раза в год
7.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.	2 раза в год
7.4.	Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов.	2 раза в год
7.5.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	2 раза в год
7.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов МКД		
8.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.	2 раза в год
8.2.	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	2 раза в год
8.3.	Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов и выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами	2 раза в год
8.4.	Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	2 раза в год
8.5.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД		
9.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	2 раза в год
9.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	2 раза в год
9.3.	Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.	2 раза в год
9.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	проект производственных работ
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши МКД		
10.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
10.2.	Выявление деформации и повреждений кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердак, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	2 раза в год
10.3.	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренающего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	2 раза в год
10.4.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	2 раза в год
10.5.	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий.	
10.6.	Проверка и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	1 раз в год
10.7.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	1 раз в год
10.8.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраса металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	по мере необходимости
10.9.	Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон	



	кровель из эластомерных и термопластичных материалов.	
10.10.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	
10.11.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД		
11.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	2 раза в год
11.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	2 раза в год
11.3.	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.	2 раза в год
11.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
11.5.	Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.	2 раза в год
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД		
12.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водосточков.	2 раза в год
12.2.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	2 раза в год
12.3.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	2 раза в год
12.4.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	2 раза в год
12.5.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД		
13.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	2 раза в год
13.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	2 раза в год
13.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД		
14.1.	Проверка состояния внутренней отделки.	2 раза в год
14.2.	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости
14.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД		
15.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	2 раза в год
15.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в МКД		
16.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах.	по мере необходимости
16.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	
16.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов	1 раз в год
16.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД		
17.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	постоянно
17.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	
17.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	по мере необходимости
17.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	по мере необходимости
17.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	по мере необходимости
17.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	по мере необходимости
17.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	
17.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	по мере необходимости
17.9.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипи - коррозионных отложений.	по мере необходимости
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в МКД		



18.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
18.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ.	
18.3.	Удаление воздуха из системы отопления.	по мере необходимости
18.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в МКД		
19.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в 3 года
19.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	по мере необходимости
19.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, автоматический запирающийся устройств дверей подъездов МКД, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	по мере необходимости
19.4.	Сбор (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) от населения и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. За отдельную плату.	по мере необходимости
20. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности		
20.1.	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

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

1. ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года

допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил

2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)

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

при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

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

отклонение давления не допускается

за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:

при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам;

при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества



II. ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года

допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)

допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С

за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду

6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)

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

при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)

отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается

за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

III. ВОДООТВЕДЕНИЕ

8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года

допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

IV. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года

допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока

отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации

за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение



требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)

о техническом регулировании не допускается

расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

V. ОТОПЛЕНИЕ

11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода

допустимая продолжительность перерыва отопления:

не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;

не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения;

не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °C до +12 °C;

не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °C до +10 °C

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

12. Обеспечение нормативной температуры воздуха:

в жилых помещениях - не ниже +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °C (в угловых комнатах - +22 °C);

в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)

допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °C;

допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °C;

снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается

за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил

13. Давление во внутридомовой системе отопления:

с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);

с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см);

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

отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается

за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

Директор управляющей организации ООО "ИСКРА"
М.А. Соболев

01 марта 2023 г.

мкр МИРНЫЙ дом № 23

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Санитарная уборка мест общего пользования (подъезд) и придомовой территории многоквартирного дома	Аварийно-диспетчерская и аварийно-ремонтная служба	Текущий ремонт		Управление многоквартирным домом	Рентабельность 7,5%	Содержание жилого помещения без коммунальных ресурсов на содержание общего имущества МКД	Стоимость коммунальных ресурсов используемых на общедомовые нужды (ХВС)	Стоимость коммунальных ресурсов используемых на общедомовые нужды (электроэнергия)	Стоимость коммунальных ресурсов используемых на общедомовые нужды (отведение сточных вод)	Расчет платы за горячую воду, потребляемую при содержании общего имущества в МКД	Содержание жилого помещения с коммунальными ресурсами на содержание общего имущества МКД					ИТОГО начислено за год с учетом рентабельности и без капремонта (руб.)
13,93	9,37	4,00	0,00	2,90	2,34	32,54	0,17	0,64	0,18	0,00	33,53					882 792,30

Содержание: калькуляция санитарная уборка мест общего пользования (подъезд) и придомовой территории многоквартирного дома

№	Наименование услуги	Объем обслуживания в м2	Норма обслуживания на 1 рабочего в м2	Количество рабочих по норме	ФОНД ОПЛАТЫ ТРУДА на ставку	Фактическое количество рабочих	ФОНД ОПЛАТЫ ТРУДА (ФАКТ)	Страховые взносы 24%	Общехозяйственные 45 %	Стоимость услуги	Стоимость услуги на 1 м2 (подвала за 2 раза)	Площадь помещений дома м2	ИТОГО за 1 м2	трактор, мотокоса (руб.)	Материалы руб.	Оплата за 1м2 помещений (руб.)	Плановый сбор за месяц (руб.)	Плановый сбор на год (руб.)	ИТОГО начислено за год с учетом рентабельности и (руб.)
1	Уборка придомовой территории 1 раз в 2 рабочих дня (дворник)	7 240,00	8 000,00	0,91	29 120,00	0,46	13 395,20	3 214,85	6 027,84	22 637,89		2 441,70	9,27	0,56		9,83	24 001,91	288 022,92	
2	Уборка лестничных площадок и маршей 1 раз в неделю. Рабочий по уборке общего имущества жилого дома	453,00	480,00	0,94	29 120,00	0,19	5 532,80	1 327,87	2 489,76	9 350,43		2 441,70	3,83			3,83	9 352,09	112 225,08	
3	Дератизация 2 раза в год	1 000,00									3,60	2 441,70	0,12			0,12	293,00	3 516,00	
4	Дезинсекция 2 раза в год	1 000,00									4,30	2 441,70	0,15			0,15	366,26	4 395,12	
5																0,00	0,00	0,00	
	ИТОГО			1,85	58 240,00	0,65	18 928,00	4 542,72	8 517,60				13,37	0,56	0,00	13,93	34 013,26	408 159,12	434 689,46

Содержание: калькуляция: аварийно- диспетчерская и аварийно-ремонтная служба

№	Наименование услуги	Объем обслуживания в м2	Норма обслуживания на 1 рабочего в м2	Количество рабочих по норме	ФОНД ОПЛАТЫ ТРУДА на ставку	ФОНД ОПЛАТЫ ТРУДА (ФАКТ)	Страховые взносы 20%	Общехозяйственные 65 %	Стоимость услуги на 1 рабочего	Площадь помещений дома м2	ИТОГО за 1 м2	Механизмы (руб.)	Материалы руб.	Оплата за 1м2 помещений (руб.)	Плановый сбор за месяц (руб.)	Плановый сбор на год (руб.)	ИТОГО начислено за год с учетом рентабельности и (руб.)
1	Электротехническое обслуживание (электромонтажник)	2 668,10	50 000,00	0,05	42 560,00	2 128,00	425,60	1 383,20	3 936,80	2 441,70	1,61	0,18	0,20	1,99	4 858,98	58 307,76	
2	Слесарь -сантехник	2 668,10	36 000,00	0,07	42 560,00	2 979,20	595,84	1 936,48	5 511,52	2 441,70	2,26	0,18	0,20	2,64	6 446,09	77 353,08	
3	Слесарь -строительный	2 668,10	40 000,00	0,07	42 560,00	2 979,20	595,84	1 936,48	5 511,52	2 441,70	2,26	0,18	0,20	2,64	6 446,09	77 353,08	
4	Сварщик	2 668,10	150 000,00	0,02	51 520,00	1 030,40	206,08	669,76	1 906,24	2 441,70	0,78			0,78	1 904,53	22 854,36	
5	Диспетчер	2 668,10	337 206,00	0,01	29 120,00	291,20	58,24	189,28	538,72	2 441,70	0,22			0,22	537,17	6 446,04	
6	Аварийная служба (с 17-00 до 8-00 выходные и праздничные дни)									2 441,70				1,10	2 685,87	32 230,44	
	ИТОГО			0,22	208 320,00	9 408,00	1 881,60	6 115,20			7,13	0,54	0,60	9,37	22 878,73	274 544,76	292 390,17

Калькуляция: текущий ремонт