**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №\_\_\_\_**

Красноярский край, город Красноярск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «СуперСтрой», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Пановой Галины Геннадьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:

,

именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

# Общие положения

* 1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом №\_\_ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу:

, от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

* 1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
  2. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, актами органов власти Красноярского края и города Красноярска, предписаниями государственных органов, иными применимыми нормами и правилами.
  3. Многоквартирный дом – многоквартирный дом со следующими характеристиками:
     + 1. адрес многоквартирного дома:

;

* + - 1. кадастровый номер: ;
      2. серия, тип постройки ;
      3. год постройки ;
      4. год ввода в эксплуатацию ;
      5. этажность ;
      6. количество жилых помещений (квартир) ;
      7. правовой акт о признании дома аварийным: ;
  1. Земельный участок – земельный участок под многоквартирным домом, входящий в состав общего имущества всех собственников многоквартирного дома, со следующими характеристиками:
     + 1. площадь земельного участка \_\_\_\_\_\_\_ кв.м;
       2. адрес земельного участка:

;

* + - 1. кадастровый номер земельного участка 24:50:0600047:204.
  1. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.
     + 1. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
       2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.
       3. Собственники нежилых помещений заключают с Управляющей компанией договоры на техническое обслуживание и совместную эксплуатацию общего имущества.
  2. Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением (частью помещения) в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
  3. Пользователь – лицо, фактически пользующееся на праве собственности, ином законном основании, ином основании, помещением (частью помещения) в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
  4. Управляющая компания – организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления. В целях настоящего договора, если прямо не оговорено иное, под Управляющей компанией понимается Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «СуперСтрой» (Сокращённое наименование: ООО УК «СуперСтрой», ОГРН 1052464009344, ИНН 2464061920, адрес: 660003, Красноярский край, город Красноярск, улица Академика Павлова, дом 1, строение 2, помещение 11).
  5. Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее всем собственникам помещений многоквартирного дома на праве общей долевой собственности и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме помещения, в том числе:
     + 1. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
       2. иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (при наличии);
       3. крыши, ограждающие конструкции данного дома;
       4. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
       5. внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений;
       6. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии до первого отключающего устройства или до первых стыковых соединений. Обогревающие элементы, расположенные в помещении, а также иное оборудование, подключенное к ответвлению от стояка системы отопления, после первого отключающего устройства или после первого стыкового соединения, относится к эксплуатационной ответственности Собственника.
       7. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (при наличии), автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
       8. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (обогревающие элементы, обслуживающие одно жилое и (или нежилое помещения, независимо от наличия отключающего устройства на ответвлениях от стояков являются собственностью собственника и не относятся к общедомовом имуществу);
       9. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (исключая квартальное освещение);
       10. контейнерная площадка для сбора мусора (ТБО и КГМ) и мусоросборник (мусорные баки, контейнеры) являются общедомовым (общим) имуществом собственников одного или нескольких близрасположенных многоквартирных домов в том случае, если исходя из расположения площадки, она предназначена для сбора мусора такого дома / таких домов, содержание площадки и мусоросборников осуществляется за счет средств собственников на содержание и ремонт общего имущества.
  6. В настоящем договоре также применяются термины и определения, содержащиеся в Постановлении Правительства РФ от 14.02.2012 N 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» (вместе с «Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями»).
  7. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий.
  8. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями настоящего договора, решениями, принятыми общим собранием собственников помещений, нормативными актами Красноярского края, актами города Красноярска, иными обязательными для исполнения регулирующими документами, применимым законодательством.
  9. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего договора и нормами действующего законодательства.
     1. Подписанием настоящего договора собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных в расчетную систему с целью ведения учета жилищно- коммунальных услуг, автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей компании и выполнения управляющей компанией обязанностей, предусмотренных законодательством, а именно: хранение, накопление, систематизацию данных в Системе; извлечение персональных данных из Системы с целью печати квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг; использование персональных данных в личном кабинете Виртуальной абонентской службы; предоставление персональных данных платежным агентам, операторам по переводу денежных средств в целях технологического обеспечения приема и перевода денежных средств в оплату жилищно-коммунальных услуг. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, а также информация, которая необходима управляющей компании для выполнения своих обязательств.
     2. В случае получения от собственника уведомления о несогласии с передачей своих персональных данных Управляющая компания обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки в Системе.
  10. Собственники помещений и Управляющая компания совместно участвуют в организации и проведении очередных (годовых) и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения настоящего договора. Управляющая компания вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении общего собрания собственников. На весь период действия настоящего договора собственники настоящим условием настоящего договора устанавливают право Управляющей компании по организации (в том числе по инициированию) и проведению общего собрания собственников.
  11. Порядок направления уведомлений, сообщений определяется настоящим договором и применимым законодательством.

# Сообщения, уведомления

* 1. Сообщение о проведении общего собрания собственников, а также принятые общим собранием решения доводятся в 10-дневный срок до сведения всех собственников путем размещения соответствующего сообщения, либо копии документа (протокола) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории или способом, определённым в пункте 2.2 настоящего договора.
  2. Управляющая компания вправе направить сообщение (уведомление, предписание), адресованное Собственнику (Пользователю), в том числе предупреждение (уведомление) об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги следующим способом:
     + размещение его в доступном для обозрения месте на двери (входной группе) помещения;
     + вручение под расписку;
     + направление по электронной почте (приравнивается к простой письменной форме);
     + направление посредством системы электронного документооборота (приравнивается к простой письменной форме);
     + направление по почте на адрес помещения или на иной, известный Управляющей компании адрес Собственника (Пользователя);
     + иной законный способ.
  3. Собственник несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу его регистрации и/или адресу помещения Собственника. Сообщения, доставленные по адресу по адресу регистрации Собственника и/или адресу помещения Собственника, считаются полученными Собственником.
  4. В случае уклонения потребителя от получения уведомления, вручаемого нарочно под расписку, Управляющая компания вправе составить акт об отказе в приеме уведомления, сообщения, иного документа (отказ от получения, отказ от дачи расписки в получении).

# Предмет Договора

* 1. Управляющая компания на условиях настоящего договора за плату ежемесячно оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг, а Собственники на условиях настоящего договора оплачивают эти услуги.
  2. Управляющая компания принимает участие в отношениях по капитальному ремонту жилого дома в той мере, в которой это предусмотрено действующим законодательством.
  3. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг: электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях.

# Права и обязанности Сторон

* 1. Управляющая компания обязана:
     1. Осуществлять управление многоквартирным домом в интересах собственников в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов, иных правовых актов в пределах установленных тарифов и фактически собранных (оплаченных собственниками) средств.
     2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в перечне, не менее определённого Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», настоящим договором, если иное не согласовано с советом многоквартирного дома.
     3. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при наличии к тому оснований, предусмотренных действующим законодательством (необходимости их проведения), и при наличии накопленных (из ежемесячно оплачиваемых собственниками на ремонт средств) и достаточных для финансирования проведения ремонта средств.
     + Текущий ремонт проводится при необходимости предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.
     + Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества, устанавливается и изменяется соответствующим законодательством, включая приложение № 7 «Перечень работ, относящихся к текущему ремонту» к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170.
     + Управляющая организация осуществляет содержание дома с соблюдением Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
     1. Взаимодействовать с момента заключения договора с ресурсоснабжающей организацией в целях предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу в том числе:
        1. холодного водоснабжения;
        2. горячего водоснабжения;
        3. водоотведения;
        4. отопления (теплоснабжения);
        5. электроснабжения.
     2. Оказывать коммунальные услуги надлежащего качества:
     + Требования к качеству, порядок определения объема потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления или показаний приборов учета (при их наличии), порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлены Правительством Российской Федерации в Правилах предоставления коммунальных услуг.
     + Особенности предоставления коммунальных услуг установлена статьёй 157 ЖК РФ, в том числе при расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.
     + Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.
     1. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок собственников и иных, пользующихся помещениями в многоквартирном доме лиц в сроки, установленные действующим законодательством.
     2. Проводить работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также к порче имущества, в течение 30 минут после поступления заявки на телефон аварийной службы. Номера телефонов аварийной службы указываются в счетах-квитанциях, настоящем договоре.
     3. В установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить в нее необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом, в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и иных нормативно-правовых актов.
     4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.
     5. Информировать собственника и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, в счетах-квитанциях.
     6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
     7. За тридцать дней до даты представления платежных документов информировать собственников об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме после опубликования новых тарифов на жилищные и коммунальные услуги путем размещения данной информации в счетах-квитанциях и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.
     8. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организаций путем указания данной информации в счетах-квитанциях и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.
     9. По требованию потребителей производить сверку платы по настоящему договору.
     10. По требованию потребителей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, выдавать в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.
     11. Обеспечить прием в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
     12. Принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета. Члены совета дома могут присутствовать при снятии показаний и/или знакомиться с показаниями.
     13. Представлять собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.
     14. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника (представителя) для составления акта осмотра общего имущества или помещения собственника с целью выявления нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, фиксации ущерба.
     15. Обеспечить ведение регистрационного учета лиц, проживающих в многоквартирном доме.
     16. Проводить проверки и обследования многоквартирного дома, а также составлять акты по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
     17. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их техническое состояние, достоверность предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей с периодичностью, установленной действующим законодательством. Порядок такой проверки установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354;
     18. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.
     19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг и другими нормативно-правовыми актами.
     20. Самостоятельно, или с привлечением иных лиц проводить работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с применимым законодательством.
     21. Управляющая компания несёт ответственность за качество работ, выполняемых подрядными организациями, а также выполнение гарантийных обязательств.
     22. Управляющая компания обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности.
     23. Управляющая компания обязана составлять план работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества на срок не менее 1 года.
  2. Управляющая компания вправе:
     1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору в рамках действующего законодательства.
     2. Привлекать для исполнения своих обязательств по настоящему договору третьих лиц.
     3. Требовать внесения платежей и взносов, определённых настоящим договором, решениями общих собраний собственников и применимым законодательством, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных законом или настоящим договором, а также проводить работы по взысканию задолженности с неплательщиков.
     4. В случаях, когда количество проживающих в жилом помещении лиц влияет на расчет размера платы за коммунальные услуги и при этом количество фактически проживающих лиц не соответствует количеству зарегистрированных лиц в жилом помещении, вести начисления по количеству фактически проживающих лиц при условии соблюдения порядка выявления и фиксации фактов проживания без регистрации, установленного законодательством.
     5. Инициировать, организовывать, проводить общие собрания собственников помещений многоквартирного дома. Управляющая компания вправе присутствовать на общем собрании собственников многоквартирного дома.
     6. Требовать предоставления документов, подтверждающих право пользования и/или право собственности квартирой (помещением) (правоустанавливающих: договор, свидетельство о праве на наследство, решение суда, иной документ; правоподтверждающих: свидетельство о праве собственности, выписка из единого государственного реестра недвижимости, иной документ), иных документов, необходимых для ведения корректных начислений и выполнения своих обязательств по настоящему договору (договоров с ресурсоснабжающими организациями и пр.) от собственников, нанимателей, арендаторов, ссудополучателей и иных лиц, имеющих такие права на квартиру (помещение).
     7. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.
     8. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.
     9. Во время проведения ремонта требовать от собственников, иных пользователей убрать (демонтировать) их имущество, находящееся в местах общего пользования и мешающее проведению ремонта, а в случае невыполнения данного требования осуществить указанные действия самостоятельно без обязательств по его возврату в первоначальное положение (монтаж) и без компенсации неизбежных потерь (повреждений) такого имущества при демонтаже.
     10. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании и (или) работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется по нормам жилищного законодательства.
     11. Организовать проверку правильности учета потребления ресурсов, согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.
     12. Прекратить в отношении Собственника, у которого имеется просрочка оплаты оказанных услуг более 3-х месяцев предоставление услуг по настоящему договору и осуществление иных функций, отнесённым к функциям управляющей компании.
     13. Взыскивать с Собственника убытки, причиненные нанимателями (арендаторами, ссудополучателями, членами семьи Собственника) принадлежащих Собственнику жилых помещений, неисполнением (неуплатой) нанимателями (арендаторами, ссудополучателями, иными постоянно проживающими лицами) своих обязательств перед Управляющей компанией по оплате за содержание и ремонт жилого помещения (жилья), иных коммунальных услуг, иных платежей в пользу Управляющей компании в размере и в порядке, определённых настоящим договором и применимым законодательством.
     14. Управляющая компания для исполнения своих обязанностей вправе привлекать третьих лиц (далее – обслуживающие организации, подрядные организации).
  3. Управляющая компания уполномочена:
     1. Представлять в отношениях с третьими лицами интересы собственников помещений по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.
     2. Заключать с третьими лицами от своего имени в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды помещений, использования части земельного участка, на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных конструкций – устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях. Средства, поступившие Управляющей компании, от использования общего имущества собственников распределяются, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников по согласованию с Управляющей компанией, в следующем порядке: 90% - на содержание и текущий ремонт общего имущества (а при наличии решения общего собрания - на капитальный ремонт), 10% - агентское вознаграждение Управляющей компании.
  4. Собственник обязан:
     1. Выполнять условия настоящего договора, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
     2. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
     3. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут в случае аварийной, чрезвычайной ситуации обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
     4. На общем собрании выбрать из числа собственников совет многоквартирного дома и его председателя, полномочия которых установлены ст. 161.1. Жилищного кодекса РФ, в целях содействия Управляющей компании в решении вопросов управления домом, а также представления интересов жителей дома.
     5. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг, установленные Правительством РФ:
        1. не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
        2. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;
        3. не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей компанией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;
        4. не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению. Использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, например, в качестве горячей воды, запрещается;
        5. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
        6. соблюдать правила пожарной безопасности как в принадлежащих собственникам жилых (нежилых) помещениях, так и в помещениях общего пользования;
        7. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;
        8. не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии; соблюдать чистоту в местах общего пользования;
        9. не допускать производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
        10. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
        11. при принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для
        12. предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, которые могут причинить неудобства другим проживающим, согласовывать с Управляющей компанией сроки и порядок работ до начала их проведения.
     6. Предоставлять Управляющей компании сведения:
        1. об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих.
     + Количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если в Управляющую компанию не представлены сведения и документы об ином.
     + В случае непроживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в Управляющую компанию в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.
     + Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальными приборами учета соответствующих коммунальных ресурсов, пользуются временно проживающие потребители (фактически проживающие более 5 дней подряд), собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня их прибытия направить в Управляющую компанию сведения о количестве временно проживающих потребителей, о дате начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;
       1. о смене собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная), в том числе о приватизации помещения (квартиры);
       2. о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала и окончания работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий.
     1. Обеспечивать доступ представителям Управляющей компании либо обслуживающей организации в принадлежащее жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющей компанией и собственником время, а работникам аварийных служб - в любое время.
     2. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
     3. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.
     4. По просьбе ответственных лиц Управляющей компании участвовать в мероприятиях по осмотру общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан.
     5. В случае, если по вине собственника был причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома и Управляющая компания выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, собственник обязан возместить затраты на устранение р ущерба Управляющей компании.
     6. Обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, а в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом управляющую организацию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, управляющая организация извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей управляющей организации.
     7. Собственники жилых помещений и потребители в жилых помещениях обязаны извещать Управляющую компанию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета, в срок не позднее 3 рабочих дней с даты произошедших изменений.
     8. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме дополнительно обязан:
     + представить Управляющей компании сведения о нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с момента заключения настоящего договора и/или заключения договора найма (аренды).
     + совершать все меры для своевременного включения в бюджет всех платежей по настоящему договору.
     1. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме дополнительно обязан:
     + Представлять Управляющей компании информацию о принятом им порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг – с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации Управляющая компания вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.
     + Сообщать Управляющей компании данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно.
     + При отсутствии договора оплачивать фактически потреблённые ресурсы.
     + Предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных работ, требующих доступа в помещение.
     + Оплачивать технологические потери.
  5. Собственник имеет право:
     1. Принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, голосовать по вопросам повестки дня.
     2. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств.
     3. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора.
     4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
     5. Требовать от Управляющей компании надлежащего исполнения принятых обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.
     6. Предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Передача показаний может осуществляться по телефону, с помощью СМС и интернет-сервиса, иными способами.
     7. Требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему договору.
     8. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленной по настоящему договору платы, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией плательщику штрафов, пеней.
     9. Собственник осуществляет иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.
     10. Знакомиться с условиями сделок, совершенных управляющей организацией в рамках исполнения настоящего договора.
     11. Требовать в установленном порядке от управляющей компании перерасчета платежей за услуги по настоящему договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).
     12. Иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.
     13. При причинении ущерба имуществу Собственника следствии аварийных ситуаций (затопления жилого, нежилого помещения) требовать от управляющей организации составления актов.
  6. Совет многоквартирного дома уполномочен от имени всех Собственников помещений многоквартирного дома:
     1. обсуждать, принимать, согласовывать, подписывать проекты, сметы;
     2. обсуждать, принимать и подписывать от имени Собственников план работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества;
     3. обсуждать, принимать работы и подписывать от имени Собственников акты о приемке выполненных работ (КС-2), справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3);
     4. определять существенные условия договоров аренды общего имущества многоквартирного дома и согласовывать такие договоры;
     5. определять и согласовывать порядок доступа к инженерным сетям многоквартирного дома и согласовывать договоры о доступе к таким сетям;
     6. согласовывать использование Управляющей компанией средств, накопленных по статье «текущий ремонт» на цели, не связанные с текущим ремонтом;
     7. согласовывать перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
     8. согласовывать условия рассрочки по обязательствам собственников перед Управляющей компанией.

# Цена Договора и порядок расчетов

* 1. Цена Договора включает в себя:
     + плату за содержание и ремонт общего имущества, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
     + плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
     + плату за вывоз твердых бытовых отходов и уборку территории.
  2. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества утверждается решением общего собрания собственников по предложению Управляющей компании, но не менее размера платы, установленного решением органа местного самоуправления да нанимателей жилых помещений по договорам социального найма.
     + Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества недопустимо в одностороннем порядке и возможно только при согласовании с Управляющей компанией При отсутствии такого решения общего собрания, если иное не предусмотрено законодательством, собственников стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества для собственников устанавливается равной стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества для нанимателей, устанавливаемой решением органа местного самоуправления. На момент заключения настоящего договора таким решением является Решение Красноярского городского Совета от 28.12.2005г. №В-160. В случае увеличения размера платы в связи с внесением изменении в решение органа местного самоуправления (Решение Красноярского городского Совета от 28.12.2005г. №В-160), применяется новый размер платы с момента вступления в силу изменений.
     + На момент заключения настоящего договора общий размер платы на содержание и ремонт: составляет 19,10 руб. с кв.м, общей площади помещения собственника.
     + Управляющая компания вправе с согласия совета многоквартирного дома, использовать средства, накопленные по статье «текущий ремонт» на цели, не связанные с текущим ремонтом.
  3. Размер платы за коммунальные услуги и размер иных платежей по настоящему договору определяется в соответствии тарифами, определёнными Собственниками, регулирующими и нормативными актами, определёнными на территории, где расположен многоквартирный дом.
     + Размер платы за плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется с учётом показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, если иное прямо не определено законодательством.
  4. Решениями собственников, настоящим договором, доверенностью, иным документом, применимым законодательством могут быть предусмотрены обязательные платежи в интересах третьих лиц на сбор которых уполномочена Управляющая компания (далее – агентские платежи). Агентские платежи оплачиваются в порядке, определённом в настоящем договоре для внесения платы Собственником, если документ, которым такой платёж установлен не предусматривает иное. Агентские платежи в Цену договора не входят, включают в себя:
     + плату за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление;
     + плату за пользование жилым помещением (плата за наем) (для нанимателей по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, а также в иных случаях, когда Управляющая компания уполномочена на сбор такой платы);
     + вознаграждение председателя совета многоквартирного дома (если такое вознаграждение установлено общим собранием собственников многоквартирного дома);
     + вознаграждение членов совета многоквартирного дома (если такое вознаграждение установлено общим собранием собственников многоквартирного дома);
     + иные платежи и взносы.
  5. Собственники оплачивают взнос на капитальный ремонт многоквартирного дома в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.
  6. Собственники оплачивают платежи, предусмотренные пунктом 6.5 настоящего договора, в порядке, предусмотренном настоящим договором для внесения платы по настоящему договору, если иное не согласовано в порядке, предусмотренном пунктом 4.6.8 настоящего договора.
  7. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме заключают договоры на приобретение (поставку) коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями; вносят плату за коммунальные услуги, приобретаемые по таким договорам, непосредственно в их адрес (за исключением платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме).
  8. Платежи по настоящему договору вносятся в безналичной форме или посредством платёжных агентов на основании платежных документов (квитанций), представленных не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.
     + Потребитель обязан при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учёта ежемесячно снимать его показания и передавать их в Управляющую компанию с 20 по 23 число текущего месяца.
     + Показания общедомовых приборов учета и расчет по ним (общедомовое потребление) обязаны отражаться в платежных документах последующих периодов.
     + Оплата по платежным документам может осуществляться с учетом п. 65 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, различными способами. Список организаций, принимающих платежи, и пунктов приема доводится до сведения собственников путем размещения соответствующей информации в квитанциях и (или) на сайте Управляющей компании, сайтах организаций, принимающих (переводящих) платежи.
  9. Платежные документы (счета-квитанции), формируемые Управляющей компанией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным в соответствии с действующим законодательством, в частности: адрес помещения, площадь помещения, сведения о собственнике (нанимателе), количество проживающих (зарегистрированных) граждан; наименование управляющей компании, ее реквизиты, адрес, номера контактных телефонов; указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, единицы измерения, объемы и стоимость жилищных и коммунальных услуг; сведения о перерасчетах, сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды.
     + Управляющая компания вправе включать в платежный документ информацию, не относящуюся к Цене настоящего договору, в том числе платежи в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых Собственникам, (например, домофон, кабельное телевидение, интернет, и пр.), рекламную информацию, а также иную информацию, размещаемую на основании решения Собственников, применимого законодательства.
  10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за потребленные коммунальные услуги.
  11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего документа, которым вводится такой тариф, если им не предусмотрено иное.
  12. Собственник вправе осуществить предоплату за будущие периоды, при этом на такие платежи проценты по статье 317.1 не начисляются.
      1. Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были представлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказан потребителем.
  13. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством и не поименованные прямо в настоящем договоре, выполняются Управляющей компанией по заявкам за отдельную, дополнительную плату по расценкам Управляющей компании.
  14. В плату по настоящему договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по договорам, заключенным ими с ресурсоснабжающими организациями, при этом такие лица должны оплачивать фактическое (бездоговорное) потребление по расценкам, установленным существующими нормами и правилами для бездоговорного потребления. Размер ежемесячной платы, а также объемы потребления, сообщаются этими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию ежемесячно до окончания расчетного месяца.
  15. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
  16. В случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

# Ответственность Сторон

* 1. Управляющая компания несет ответственность по настоящему договору в объемах, взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.
     + За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.
  2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени.
     + Если иное не предусмотрено законом, лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.
  3. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за следующее:
     + 1. нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг, ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества;
       2. вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;
       3. убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей;
       4. моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.
  4. Собственник несет ответственность за следующее:
     + 1. неисполнение законных предписаний Управляющей компании, контролирующих органов;
       2. отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.
  5. В случае если проведение непредвиденных работ неотложного характера объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, о чем могут свидетельствовать, в том числе, выданные контролирующими органами (в частности, службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края) предписания, и при отказе собственников от проведения и финансирования необходимых работ, отсутствии либо недостаточности накопленных средств, Управляющая компания вправе выполнить такой ремонт за собственный счет и выставить собственникам в счетах-квитанциях понесенные ею расходы дополнительно с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений собственников и рассрочкой оплаты не более чем на год.
  6. Собственники, не обеспечившие допуск в свое жилое помещение специалистов Управляющей компании и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями и членами их семей, арендаторами).
  7. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные нанимателями (арендаторами, ссудополучателями, членами семьи Собственника) принадлежащих Собственнику жилых помещений, неисполнением (неуплатой) нанимателями (арендаторами, ссудополучателями, иными постоянно проживающими лицами) своих обязательств перед Управляющей компанией по оплате за содержание и ремонт жилого помещения (жилья), иных коммунальных услуг, иных платежей в пользу Управляющей компании в размере и в порядке, определённых настоящим договором и применимым законодательством.
  8. Стороны оценили размер убытков Управляющей компании, причиненных ему одним нанимателем (арендатором, ссудополучателем, иными постоянно проживающими лицами), неисполнением (неуплатой) одним нанимателем (арендатором, ссудополучателем, иными постоянно проживающими лицами) своих обязательств перед Управляющей компанией по оплате за содержание и ремонт жилого помещения (жилья), иных коммунальных услуг, иных платежей в пользу Управляющей компании в размере равном плате по настоящему договору, которую такой наниматель (арендатор, ссудополучатель, иные постоянно проживающие лица) согласно настоящему договору и применимому законодательству должен был оплатить Управляющей компании.
  9. Основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг.
     1. В соответствии с Правилами Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:
        1. возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;
        2. возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;
        3. выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
        4. использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;
        5. получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан.
     2. Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:
        1. неполной оплаты потребителем коммунальной услуги;
        2. проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

# Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору

* 1. Контроль осуществляется путем:
     + 1. предоставления Управляющей компанией ежегодного отчета о выполнении настоящего договора;
       2. проверки работы Управляющей компании советом многоквартирного дома, его председателем;
       3. подачи в письменном виде жалоб, претензий, иных обращений и получении ответов на них.

# Срок действия Договора. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом. Изменение, расторжение Договора

* 1. Настоящий договор заключается на 2 года с даты его подписания Управляющей компанией и принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения заключить его с Управляющей компанией, вступает в силу с даты включения лицензирующим органом многоквартирного дома в лицензию Управляющей компании.
  2. Если ни одна из Сторон настоящего договора в течение 3 (трёх) месяцев до окончания срока действия настоящего договора не заявит о прекращении его действия, настоящий договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях.
  3. По соглашению Сторон настоящий договор может быть изменён или расторгнут (прекращён).
  4. Расторжение настоящего договора по инициативе одной из Сторон (отказ от настоящего договора) допускается:
     + в случае несоблюдения условий настоящего договора одной из Сторон.
     + в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (порядок действий и обязательства органа местного самоуправления по решению вопросов переселения граждан из аварийного жилого фонда регламентированы Постановлением Правительства от 28.01.2006г. № 47, а также нормативно-правовыми актами Красноярского края и г. Красноярска).
     + при невключении многоквартирного дома в лицензию Управляющей компании.
     + в иных случаях, предусмотренных законодательством и настоящим договором.
  5. При прекращении настоящего договора по любым основаниям, Стороны производят сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей компанией от плательщиков в счет вносимой ими платы по настоящему договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты прекращения настоящего договора возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность собственников перед Управляющей компанией, имеющаяся на дату прекращения настоящего договора, подлежит оплате Управляющей компании.
  6. Если какое-то из положений настоящего договора противоречит императивным нормам законодательства (в частности в связи с изменением законодательства во время действия договора), то применяются нормы законодательства.
  7. Недействительность какой-либо части настоящего договора не приводит к недействительности настоящего договора в целом.
  8. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путём переговоров. В случае если Стороны не могут достигнуть взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:** | **Собственники:** |
| Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «СуперСтрой»  Сокращённое наименование: ООО УК «СуперСтрой»  Адрес: 660003, Красноярский край, город Красноярск, улица Академика Павлова, дом 1, строение 2, помещение 11  тел/факс (391)223-55-25  ИНН 2464061920, КПП 246101001  ОГРН 1052464009344, ОКПО 76733194  р/с 407028100310031000007842  Банк: КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8646 ПАО СБЕРБАНК  БИК 040407627, к/с 30101810800000000627 | Настоящий договор утверждён решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протоколом №\_\_\_ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.). |
| **Управляющая компания:**  **Директор ООО УК «СуперСтрой»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Г.Г. Панова**  **«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г.**  **М.П.** |  |

Приложение №1

к договору управления многоквартирным домом №\_\_\_ от \_\_.\_\_.201\_\_ (далее – Договор управления)

**РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ**

**ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**ПЛАТЕЖ 1:**

ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование услуги (работы)** | **Размер платы (руб. в мес. с 1 кв.м.)** |
| 1. | Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах | [установленный собственниками тариф] руб. |

**ПЛАТЕЖ 2:**

ЗА ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование услуги (работы)** | **Размер платы (руб. в мес.)** |
| 1. | Холодное водоснабжение | Приказ Министерства ЖКХ Красноярского края 185-т от 09.11.2012г.;  Приказ РЭК 94-п от 07.06.2013г.;  Приказ РЭК 148-п от 16.07.2013г.;  Приказ РЭК 350-п от 12.12.2012г.;  Постановление правительства Красноярского края 460-п от 13.09.2012.;  Приказ РЭК 439-п от 20.12.2012г. |
| 2. | Горячее водоснабжение |
| 3. | Водоотведение |
| 4. | Отопление |

Директор ООО УК «СуперСтрой» Галина Геннадьевна Панова

Приложение №2

к договору управления многоквартирным домом №\_\_\_ от \_\_.\_\_.201\_\_ (далее – Договор управления)

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

| № | Наименование объекта |
| --- | --- |
| 1. | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе: |
| межквартирные лестничные площадки |
| Лестницы |
| Чердак |
| технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование) |
| Колясочные |
| 2. | Крыша |
| 3. | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: |
|  | Фундамент |
|  | несущие стены |
|  | плиты перекрытий |
|  | балконные и иные плиты |
| 4. | Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, **находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений**, в том числе: |
|  | окна помещений общего пользования |
|  | двери помещений общего пользования |
|  | Перила |
|  | Парапеты |
| 5. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: |
| 5.1 | Система трубопроводов: |
|  | водоснабжения: |
|  | - стояки |
|  | - регулирующая и запорная арматура |
|  | водоотведения: |
|  | - стояки |
|  | - **тройник на стояке** |
|  | отопления: |
|  | - стояки |
|  | - регулирующая и запорная арматура |
| 5.2 | Система электрических сетей: |
|  | - вводно-распределительные устройства |
|  | - этажные щитки и шкафы |
|  | - осветительные установки помещений общего пользования |
|  | - электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации |
|  | - автоматические запирающие устройства входных дверей **подъездов многоквартирного дома** (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть) |
| 5.3. | Общедомовые приборы учёта (при их наличии, если собственниками оплачена их стоимость): |
|  | Воды (холодной, горячей) |
|  | Тепловой энергии |
|  | электрической энергии |
| 5.4. | Лифтовое оборудование (лифтовые шахты, лифтовые кабины, технические комнаты) **(в домах с лифтами)**. |
| 6. | Земельный участок в пределах границ указанных в кадастровом паспорте |
| 7. | Антенна коллективного пользования (при наличии). |

Законом или решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома к общему имуществу может быть отнесено иное оборудование.

Директор ООО УК «СуперСтрой» Галина Геннадьевна Панова

Приложение №3

к договору управления многоквартирным домом №\_\_\_ от \_\_.\_\_.201\_\_ (далее – Договор управления)

**Акт раздела балансовой принадлежности**

|  |  |
| --- | --- |
| **Горячее водоснабжение** | |
| Стояк горячей воды, до первого вентиля | Управляющий |
| Гребенка горячей воды по первые вентили | Собственник |
| **Холодное водоснабжение** | |
| Общий стояк холодной воды, до первого вентиля | Управляющий |
| Гребенка холодной воды по первые вентили | Собственник |
| **Канализация** | |
| Общий канализационный стояк, до первого тройника | Управляющий |
| Канализация после первого тройника | Собственник |
| Санфаянс (унитаз, смесители, ванна, мойки, умывальник и т.д.) | Собственник |
| **Система отопления** | |
| Общий стояк отопления, до первого отключающего устройства или до первых стыковых соединений | Управляющий |
| Подводка и приборы отопления, а также иное оборудование, подключенное к ответвлению от стояка системы отопления, после первого отключающего устройства или после первого стыкового соединения | Собственник |
| **Электроснабжение** | |
| Поэтажный распределительный щит со всеми электроустановочными изделиями, за исключением оборудования отнесенного к Собственнику. | Управляющий |
| Вся внутриквартирная электропроводка, электрический счетчик автоматические выключатели, в поэтажном распределительном щите, электроустановочные изделия (розетки, выключатели и т.д., электроплиты).  Примечание: в случае выхода из строя, электрического счетчика, счетчик приобретается собственником, монтаж осуществляет электроснабжающей организацией. В случае выхода из строя автоматических выключателей, в поэтажном распределительном щите, выключатели приобретается собственником, монтаж осуществляет Управляющая организация. | Собственник |

Директор ООО УК «СуперСтрой» Галина Геннадьевна Панова

Приложение №4

к договору управления многоквартирным домом №\_\_\_ от \_\_.\_\_.201\_\_ (далее – Договор управления)

**Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование работ и услуг**  **по содержанию общего имущества в многоквартирном доме** | **Периодичность** |
| **1** | **Содержание** | |
| **1.1** | **Конструктивные элементы зданий** | |
| **1.1.1** | **Техническое обслуживание конструктивных элементов здания** | |
|  | Осмотр кровли с проверкой состояния слуховых окон | по мере необходимости,  но не реже 2 раза в год |
|  | Очистка кровли от мусора с прочисткой ливневой канализации | по мере необходимости,  но не реже 1 раз в год |
|  | Удаление с крыш снега и наледи | по мере необходимости |
|  | Очистка чердаков от мусора | по мере необходимости,  но не реже 1раз в год |
|  | Ремонт кровли с заменой покрытия до 1,5 м.кв. | по мере необходимости |
|  | Ремонт примыканий до 1 п.м. | по мере необходимости |
| **1.1.2** | **Фундамент, стены, фасады, перекрытия** | |
|  | Закрытие продухов | 1 раз в год |
|  | Очистка надподъездных козырьков и крыши пристройки от мусора | по мере необходимости,  но не реже 1 раз в год |
|  | Очистка подвала от мусора | 1 раз в год |
| **1.1.3** | **Оконные и дверные заполнения** | |
|  | Установка (снятие) пружин на входные двери | 1 раз в год |
|  | Смена оконных и дверных приборов (в том числе запирающих устройств дверей и чердачных люков) | по мере необходимости |
|  | Замена разбитых стекол | по мере необходимости |
|  | Мелкий ремонт дверных заполнений | по мере необходимости |
|  | Мелкий ремонт оконных заполнений | по мере необходимости |
| **1.2** | **Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем** | |
| **1.2.1** | **Система холодного водоснабжения (ХВС) (при наличии)** | |
|  | Осмотр системы водоснабжения здания (ХВС) | по мере необходимости, 1 раз в месяц |
|  | Снятие показаний водосчетчика холодного водоснабжения (ХВС) | 1 раз в месяц |
|  | Плановая ревизия задвижек холодного водоснабжения (ХВС) | 1 раз в год |
|  | Плановая ревизия вентилей холодного водоснабжения (ХВС) | 1 раз в год |
|  | Смена сгонов, муфти прочей арматуры холодного водоснабжения (ХВС) | по мере необходимости |
|  | Ликвидация воздушных пробок в системе холодного водоснабжения (ХВС) | по мере необходимости |
|  | Временная заделка свищей (установка хомута) натрубопроводах холодного водоснабжения (ХВС) | по мере необходимости |
|  | Уплотнение сгонов | по мере необходимости,  но не менее 1 раз в год |
|  | Отогрев трубопровода холодного водоснабжения (ХВС) | по мере необходимости |
|  | Ремонт аварийных вентилей холодного водоснабжения (ХВС), а также устранение мелких неисправностей водоснабжения находящихся в квартире, общедомовом имуществе. | по мере необходимости |
|  | Замена участков труб до 1 п.м. | по мере необходимости |
| **1.2.2** | **Система горячего водоснабжения (ГВС)** | |
|  | Плановая ревизия задвижек горячего водоснабжения (ГВС) | 1 раз в год |
|  | Осмотр системы горячего водоснабжения здания (ГВС) | 1 раз в месяц |
|  | Снятие показаний водосчетчика горячего водоснабжения (ГВС) (при наличии) | 1 раз в месяц |
|  | Плановая ревизия вентилей горячего водоснабжения (ГВС) | 1 раз в год |
|  | Смена сгонов, муфти прочей арматуры горячего водоснабжения (ГВС) | по мере необходимости |
|  | Ликвидация воздушных пробок в системе горячего водоснабжения (ГВС) | по мере необходимости |
|  | Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах горячего водоснабжения (ГВС) | по мере необходимости |
|  | Снятие и установка воздушных кранов и дренажей горячего водоснабжения (ГВС) | по мере необходимости |
|  | Ремонт аварийных вентилей (ГВС), а также устранение мелких неисправностей водоснабжения находящихся в квартире, общедомовом имуществе. | по мере необходимости |
|  | Замена участков труб до 1 п. м. | по мере необходимости |
| **1.2.3** | **Канализация** | |
|  | Осмотр системы канализации здания | по мере необходимости,  но не менее 1 раз в год |
|  | Отогрев канализации | по мере необходимости |
|  | Устранение местных засоров канализации | по мере необходимости |
|  | Подчеканка канализационных стыков | по мере необходимости,  но не менее 1 раз в год |
|  | Замена участков труб до1 п. м. | по мере необходимости |
| **1.2.4** | **Центральное отопление** | |
|  | Осмотр системы отопления здания | по мере необходимости, но не менее 1 раз в год |
|  | Регулировка элеваторного узла со снятием параметров | по мере необходимости, но не менее 1 раз в год |
|  | Снятие параметров элеваторного узла | 1 раз в месяц |
|  | Плановая ревизия задвижек отопления | 1 раз в год |
|  | Промывка системы отопления здания | 1 раз в год |
|  | Гидравлические испытания тепловых пунктов и элеваторных узлов | 1 раз в год |
|  | Плановая ревизия вентилей отопления | 1 раз в год |
|  | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления | по мере необходимости |
|  | Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах отопления | по мере необходимости |
|  | Смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления | по мере необходимости |
|  | Снятие и установка воздушных кранов и дренажей на трубопроводах отопления | по мере необходимости |
|  | Ремонт аварийных вентилей на трубопроводах отопления, а также устранение мелких неисправностей отопления находящихся в квартире, общедомовом имуществе. | по мере необходимости |
|  | Замена участков труб до 1 п. м. | по мере необходимости |
| **1.2.5** | **Дополнительное оборудование** | |
|  | Обслуживание системы видеонаблюдения | по мере необходимости |
| **1.2.6** | **Электрооборудование** | |
|  | Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования | по мере необходимости, но не менее 1 раза в год |
|  | Замена ламп внутреннего и наружного освещения на общедомовом имуществе и придомовой территории | по мере необходимости |
|  | Замена электроустановочных изделий (розеток,выключателей) на общедомовом имуществе и придомовой территории | по мере необходимости |
|  | Замена предохранителей | по мере необходимости |
|  | Мелкий ремонт (замена) электропроводки | по мере необходимости |
|  | Замена стенного или потолочного патрона | по мере необходимости |
|  | Снятие показаний общедомового счетчика электроэнергии | 1 раз в месяц |
| **1.2.7** | **Вентиляция (при наличии)** | |
|  | Осмотр, проверка наличия тяги вентиляционной системы | по мере необходимости, но не менее 1 раза в год |
|  | Прочистка системы вентиляции | 1 раза в год |
| **1.3** | **Мусоропровод, ТБО** | |
| **1.3.1** | **Содержание мусоропроводов (при наличии)** | |
|  | Профилактический осмотр мусоропровода | 2 раза в месяц |
|  | Удаление мусора из мусороприемных камер | ежедневно |
|  | Уборка мусороприемных камер | ежедневно |
|  | Устранение засоров | по мере необходимости |
|  | Мелкий ремонт ствола мусоропровода | по мере необходимости |
|  | Мелкий ремонт контейнеров и мусорных ковшей | по мере необходимости |
|  | Мойка сменных мусоросборников | ежедневно |
|  | Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода | 1 раз в год |
|  | Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | 1 раз в год |
|  | Дезинфекция мусоросборников | 1 раз в год |
| **1.3.2** | **Вывоз твердых бытовых отходов:** | **ежедневно** |
|  | осмотры системы дымоудаления | 1 раз в месяц |
|  | очистка наружных поверхностей технических средств, частичная разборка, замена или ремонт оборудования отдельных узлов, деталей, линейно-кабельных сооружений и т.п. Проведение замеров и испытаний оборудования, при несоответствии этих данных паспортным принимаются меры к устранению дефектов. Очистка, притирка, смазка, пайка, регулировка, настройка приборов, опробывание и проверка их. | по мере необходимости |
|  | Проведение замеров и испытаний оборудования. | 1 раз в месяц |
|  | Очистка, притирка, смазка, пайка, регулировка, настройка приборов, опробывание и проверка их. | 1 раз в год |
| **1.4** | **Уборка лестничных клеток:** | |
|  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей | 5 раз в неделю |
|  | Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном  мусоропроводов (при наличии) | 1 раз в 2 дня |
|  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 2 раза в неделю |
|  | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в неделю |
|  | Мытье окон | 2 раз в год (в весенний и конец летнего периода) |
|  | Уборка площадки и очистка металлической решетки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю |
| **1.5** | **Аварийно-ремонтное обслуживание:** | |
|  | В течение смены - с 17-00 до 8-00, в выходные | круглосуточно |
|  | Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов | в течение смены |
|  | Устранение течи присоединения сантехприборов | в течение смены |
|  | Устранение засоров внутренней в течение смены канализации и сантехприборов | в течение смены |
|  | Устранение неисправностей в системах в течение смены отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, обогревающих элементов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания | в течение смены |
|  | Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли | в течение смены |
|  | Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, жилого помещения | не более 2 часов |
|  | Устранение неисправностей в течение смены электрооборудования квартир (возникших не по вине проживающих) | в течение смены |
| **1.6** | **Дератизация, дезинсекция подвалов и чердаков** | **по мере необходимости** |
| **1.7** | **Санитарное содержание придомовой территории** | |
| **1.7.1** | **Летний период** | |
|  | Подметание территории | 1 раз в сутки |
|  | Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2см | 1 раз в сутки (50% территории) |
|  | Подметание территории в дни с сильными осадками | 1 раз в двое суток |
|  | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
|  | Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в санитарной зоне (контейнерная площадка, мусорный контейнер) | 1 раз в сутки |
|  | Уборка контейнерных площадок | согласно графику вывоза твердых бытовых отходов |
|  | Покос травы на газонах и уборка скошенной травы (максимальная высота травы 15 см) | по мере необходимости |
|  | Поливка газонов, зеленых насаждений в засушливый период до 9.00 часов утра | по мере необходимости |
|  | Покраска МАФ, контейнерных стоянок | по мере необходимости |
|  | Поливка МАФ (детских песочниц) в засушливый период до 9.00 часов утра (при необходимости) | по мере необходимости, но не реже 1 раза в двое суток |
|  | Завоз, с полной заменой песка в детской песочнице | 3 раза в летний период |
|  | Очистка ливневой канализации: сточные канавы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии) | по мере необходимости |
| **1.7.2** | **Осенний период** | |
|  | Подметание территории | 1 раз в сутки |
|  | Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2см | 1 раз в сутки (50% территории) |
|  | Подметание территории в дни с сильными осадками | 1 раз в двое суток |
|  | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
|  | Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в санитарной зоне(контейнерная площадка, мусорный контейнер) | по мере необходимости |
|  | Уборка контейнерных площадок | согласно графику вывоза ТБО, но не реже 1 раза в сутки |
|  | Очистка газонов от опавшей листвы и остатков погибших насаждений | 1 раз в неделю |
|  | Очистка ливневой канализации: сточные канавы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии) | по мере необходимости |
| **1.7.3** | **Зимний период** | |
|  | Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в сутки |
|  | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
|  | Уборка контейнерных площадок | в соответствии с графиком вывоза ТБО (не реже 1 раза в сутки) |
|  | Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в санитарной зоне (контейнерная площадка, мусорный контейнер) | 1 раз в сутки |
|  | Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см | 2 раз в сутки |
|  | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в дни сильных снегопадов и сдвигание его на газоны | 2 раза в сутки |
|  | Посыпка территории противогололедным материалами или песчаной смесью | 1 раз в день во время гололеда или по необходимости |
|  | Скалывание и очистка территорий от уплотненного снега, наледи и льда | 1 раз в двое суток во время гололеда |
|  | Очистка от наледи и снега крышек люков колодцев | 1 раз в сутки в дни снегопада |
|  | Очистка от снега приямков и входов в подвал | 1 раз в неделю |
| **1.7.4** | **Весенней период** | |
|  | Подметание территории | 1 раз в сутки |
|  | Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см | 1 раз в сутки (50% территории) |
|  | Подметание территории в дни с сильными осадками | 1 раз в двое суток |
|  | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
|  | Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в санитарной зоне (контейнерная площадка, мусорный контейнер) | 1 раз в сутки |
|  | Уборка контейнерных площадок | в соответствии с графиком вывоза ТБО (не реже 1 раза в сутки) |
|  | Расчистка канав для стока талых вод | 1 раз в двое суток |
|  | Побелка нижней части крон деревьев | 1 раз в весенне-летний период |
|  | Очистка ливневой канализации: сточные канавы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии) | по мере необходимости |

**Примечание:**

Управляющая компания предоставляет услуги и выполняет работы, отражённые в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме даже в том случае, такие услуги и работы не внесены в настоящий перечень работ и услуг по содержанию общего имущества.

Директор ООО УК «СуперСтрой» Галина Геннадьевна Панова

Приложение №5

к договору управления многоквартирным домом №\_\_\_ от \_\_.\_\_.201\_\_ (далее – Договор управления)

**РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование (вид) работ** | **Стоимость руб/кв.м.** |
| 1. | Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом | [по согласованию] |
| 2. | Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов / несущих конструкций) многоквартирного дома | [по согласованию] |
| 3. | Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно- технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | [по согласованию] |
| 4. | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | [по согласованию] |
| 5. | Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома | [по согласованию] |
| 6. | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | [по согласованию] |
| 7. | Обеспечение устранений аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме | [по согласованию] |
| 8. | Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов | [по согласованию] |
| 9. | Работы по содержанию и ремонту мусоропроводов в многоквартирном доме6 | [по согласованию] |
| 10. | Текущий ремонт | [по согласованию] |
|  | **ИТОГО:** | [по согласованию] |

Директор ООО УК «СуперСтрой» Галина Геннадьевна Панова

Приложение №6

к договору управления многоквартирным домом №\_\_\_ от \_\_.\_\_.201\_\_ (далее – Договор управления)

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом

* ведение технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом документации;
* планирование и учет работ по содержанию, текущему ремонту;
* организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества многоквартирного дома;
* организация и проведение отборов подрядных организаций для выполнения отдельных видов работ по обслуживанию и ремонту жилого фонда (при необходимости);
* разработка, юридическое оформление, проверка на предмет соответствия действующему законодательству и интересам собственников договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к ним;
* заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов;
* контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
* осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
* организация аварийного обслуживания;
* осуществление начислений, расчетов, перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги;
* организация регистрационного учета граждан (за исключением срочного оформления документов, выезда специалиста на дом);
* предоставление собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельности управляющей компании, оказания жилищно-коммунальных услуг и т.п.;
* рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер, направление ответов;
* контроль соблюдения собственниками, потребителями жилищно-коммунальных услуг: правил пользования жилыми помещениями, правил эксплуатации общего имущества, других нор действующего законодательства и требований договора управления в рамках действующей законодательства;
* направление информации в органы социальной защиты населения в целях реализации функции по предоставлению гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, предоставлению иных мер социальной поддержки (в соответствии с условиями договора об информационном обмене);
* подготовка документов для включения многоквартирного дома в бюджетные программы финансирования ремонтов, если собственники помещений приняли соответствующее решение: возможность такого участия предусмотрена нормативно-правовыми актами;
* осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг, составление акта несоответствия, направление претензий ресурсоснабжающим организациям;
* ввод индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
* подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий;
* взаимодействие с органами местного самоуправления, государственньми, контрольными надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
* письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом;
* предоставление информации по порядку расчетов и произведению начислений размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
* снятие показаний общедомовых приборов учета;
* составление актов о порче личного имущества;
* работа по взысканию задолженности с неплательщиков;
* иное (согласно требованиям законодательства).

Директор ООО УК «СуперСтрой» Галина Геннадьевна Панова

Приложение №7

к договору управления многоквартирным домом №\_\_\_ от \_\_.\_\_.201\_\_ (далее – Договор управления)

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

1. Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:
   1. не производить перенос инженерных сетей;
   2. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машин; мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети дополнительные секции приборов отопления;
   3. не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
   4. не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
   5. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к по] помещений или конструкций строения;
   6. не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пул помещения общего пользования;
   7. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводят порче общего имущества дома;
   8. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
   9. не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.
2. Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договорам аренды или безвозмездного пользования (арендодатели, ссудодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и обязанностях потребителей перед Управляющей организацией в следующем порядке:
3. в течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляй организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе в части обязанностей нанимателей и арендаторов;
4. при заключении договоров социального найма, найма (аренды, безвозмездного пользования) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам, ссудополучателям) указанную в п. 2.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора;
5. при заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п. 2.1. настоящего приложения, уведомлять нанимателя (арендатора, ссудополучателя) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора;
6. информировать Управляющую организацию о лицах, ранее вселенных и вселяющихся по договорам социального найма, найма, аренды, безвозмездного пользования и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателя или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

Директор ООО УК «СуперСтрой» Галина Геннадьевна Панова