

Договор № 1
управления многоквартирным домом
№ 5 «Г» по улице 26 Бакинских комиссаров

г. Красноярск

« 20 » мая 2016 г.

Одна сторона - **собственники помещений** многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. 26 Бакинских комиссаров, д. 5 «Г», далее - Многоквартирный дом, именуемые в дальнейшем Собственники помещений и, другая сторона - **Общество с ограниченной ответственностью «Новые коммунальные технологии»**, в лице генерального директора **Евлампиева Игоря Геннадьевича**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, совместно именуемые Стороны, по инициативе Собственников помещений, на условиях, согласованных с Управляющей организацией, заключили настоящий договор управления, далее именуемый Договор, о нижеследующем:

1. Правовая основа Договора

1.1. Настоящий договор заключен сторонами на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о выборе Управляющей организации (протокол №8 от 07.04.2016г). С даты заключения настоящего договора прежний договор управления многоквартирным домом считается прекращенным.

1.2. Настоящий Договор является многосторонним Договором смешанного типа. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Стороны подтверждают, что на основании свидетельств о государственной регистрации права Собственникам помещений принадлежит доля в имущественном комплексе - многоквартирном доме № 5 «Г» по ул. 26 Бакинских комиссаров, состоящая из двух частей:

- первая часть - жилое или нежилое помещение (часть жилого или нежилого помещения) Собственника;
- вторая часть - доля в неделимой части имущественного комплекса, пропорциональная общей площади жилого или нежилого помещения (части жилого или нежилого помещения) Собственника. Состав этой неделимой части определяется в соответствии со ст.36 п.1 Жилищного кодекса РФ.

В дальнейшем, вся часть, находящаяся в собственности физических лиц и организаций и общая неделимая часть имущественного комплекса называются совместно **«Многоквартирный дом» (МКД)**.

1.4. Для целей настоящего Договора применяются определения и сокращения, указанные ниже. Другие понятия, применяемые в данном Договоре, понимаются в соответствии со значениями, установленными нормативными правовыми актами.

- **Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности (далее МКД).
- **Собственник помещения** - лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением (частью жилого или нежилого помещения), лицо, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД.
- **Управляющая организация** - общество с ограниченной ответственностью «Новые коммунальные технологии», уполномоченный настоящим договором выполнять функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В отношениях с третьими лицами Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств собственников.
- **Общее имущество в МКД** - принадлежащие Собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников помещений в данном доме;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- обогревающие элементы, расположенные в жилых помещениях, отапливающие одно жилое помещение и отсоединение которых препятствует функционированию отопительной системы МКД в целом, относятся к общему имуществу Собственников помещений в МКД;

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

- **Общее собрание Собственников помещений** — общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме, высший орган управления МКД.
- **Перечень работ и услуг** — перечень работ и услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемый Управляющей организацией.
- **Платежный агент** — действующее по поручению Управляющей организации юридическое лицо, за исключением кредитной организации, или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по приему платежей физических лиц.
- **Потребитель** — лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- **Содержание общего имущества МКД** — комплекс работ (услуг) по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям общего имущества МКД и техническому надзору за его состоянием.
- **Текущий ремонт общего имущества МКД** — комплекс ремонтных и организационно — технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.
- **Управление многоквартирным домом** — комплекс работ (услуг) по выполнению стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.
- **Сторона Договора управления/ сторона настоящего Договора/ сторона** — Управляющая организация либо Собственники помещений в МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в данном доме.

2. Предмет, цели Договора и общие положения

2.1. Управляющая организация по поручению (заданию) и в интересах Собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а Собственники помещений обязуются оплатить её стоимость, в соответствии с определенной сторонами Договора ценой договора. Услуги, которые обязуется оказывать Управляющая организация согласно настоящему Договору, включают в себя:

а) оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее — общее имущество) в порядке, установленном в разделе 5.1. Договора своим персоналом или с привлечением третьих лиц и организаций;

б) предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее — потребителям), в порядке, установленном в разделе 5.2. Договора;

в) осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (далее — иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 5.3 Договора.

2.2. В целях исполнения настоящего Договора Собственники помещений передают Управляющей организации право на управление МКД, предоставляя ей следующие полномочия:

2.2.1. заключение договоров с подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями, а также иными специализированными организациями от имени Управляющей организации, в интересах Собственников помещений и за их счет;

2.2.2. оплата услуг по заключенным договорам;

2.2.3. применение санкций, в случае нарушения вышеуказанными организациями договорных обязательств;

2.2.4. осуществление сбора установленных платежей от Собственников помещений в МКД;

2.2.5. хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;

2.2.6. взыскание задолженности по оплате услуг, предоставляемых Управляющей организацией Собственникам помещений в МКД;

2.2.7. принятие решений по выбору подрядных и иных специализированных организаций для целей исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация, в соответствии с настоящим Договором, представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления.

2.4. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в **Приложении № 2** к Договору.

2.5. До момента формирования земельного участка под многоквартирным домом и передачи его в собственность собственникам помещений в многоквартирном доме, определить пользование земельным участком, в том числе благоустройство и санитарную уборку, в границах на основании декларации об объекте недвижимого имущества № 6/н от 20.11.12 выданной застройщику.

2.6. Собственники помещений передают, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием, включенным в состав общего имущества, для выполнения обязательств по настоящему договору.

2.7. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в **Приложении № 3** к Договору.

2.8. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

3.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в разделе 13 Договора.

3.2. Договор заключен на срок 5 (пять) лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется с « 7 » апреля 2016 г. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 3 (три) месяца до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях.

3.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

3.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных пунктами раздела 11 Договора.

3.5. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, указанных в п. 5.2.1 Договора, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной её части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

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

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

4.2. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее - потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в **Приложении №5** к Договору.

4.3. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан - собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства.

4.4. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно. Привлечение Управляющей организацией специализированных организаций, действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора (далее -

Представитель Управляющей организации или Представитель), осуществляется в случаях и в порядке, указанных в **Приложении №5** к Договору.

4.5. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению годового общего собрания собственников. Порядок проведения общих собраний собственников помещений в доме устанавливается **Приложением №6** к настоящему Договору.

4.6. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения на доске информации в каждом подъезде многоквартирного дома. Отчет Управляющей организации составляется по форме, приведенной в **Приложении №7** к Договору.

5. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

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

5.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников, приведен в **Приложении № 8** к Договору и включает:

I Перечень обязательных работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

II Перечень дополнительных работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

III План текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на период 2016-2020 г.г.;

IV Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

V Определение стоимости работ, услуг по Перечню работ, услуг и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на текущий год действия Договора.

Перечень работ, услуг является минимально необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее – график выполнения работ, оказания услуг) в первом году действия Договора, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.

5.1.3. Не позднее чем за месяц до окончания срока действия настоящего Договора, Управляющая организация, составляет аналогичный, приведенному в **Приложении № 8** Перечень работ, услуг с указанием их стоимости, определяемой с учетом п.6.4. Договора, и информации о размере платы, определяемом с учетом п. 7.1.2. Договора.

5.1.4. Порядок изменения Перечня работ, услуг, а также порядок изменения графика выполнения и оказания работ, услуг устанавливаются в **Приложении № 8** к Договору.

5.1.5. Перечень работ, услуг не предусматривает выполнение непредвиденных работ, необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. Работы непредвиденного характера (непредвиденные работы), необходимость выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые до начала каждого года действия Договора Управляющая организация не могла разумно предвидеть. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, в том числе, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, связанные с надлежащим содержанием общего имущества, и в других аналогичных случаях, угрожающих безопасности многоквартирного дома, как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровью проживающих.

При наличии возможности, при выполнении непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания обязательных работ, услуг, включенных в Перечень обязательных работ, услуг в пределах (объемах) запланированных денежных средств.

5.1.6. Собственники помещений поручают Управляющей организации, действовать от их имени и в их интересах, принимая выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества у подрядных организаций, непосредственно выполнивших такие работы и оказавших такие услуги.

5.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

5.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями.

В случае отказа ресурсоснабжающей организации в заключении такого договора Управляющая организация уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения указанного договора.

5.2.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее Правила предоставления коммунальных услуг).

5.2.3. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации и неполучении Управляющей организацией подтверждения от ресурсоснабжающей организации о наличии у собственника нежилого помещения (или пользователя соответствующего помещения) заключенного договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг без учета условий, указанных в п.7.2.5 Договора.

5.2.4. При наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета потребители в жилых помещениях ежемесячно снимают его показания с 23 по 25 число каждого месяца и в срок не позднее 26 числа каждого месяца передают полученные показания в Управляющую организацию, любым из следующих способов: по телефону, на сайт Управляющей организацией, в ящики для сбора показаний индивидуальных приборов учета, расположенные на 1-ом этаже в фойе управляющей компании, по электронной почте, лично в офисе Управляющей организации. В случае передачи показаний на бумажном носителе (в том числе, на отрывной части платежного документа) Собственник (наниматель) помещения обязан поставить свою подпись.

5.2.5. До момента регистрации Собственников помещений по месту жительства и (или) месту пребывания в жилых помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета, начисление платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение установить с момента фактического пользования указанными коммунальными услугами. В случае, если Собственник помещения либо иные лица, используют жилое и (или) нежилое помещение, что подтверждается показаниями любого прибора учета коммунальных услуг, в том числе индивидуального прибора учета электроэнергии, начисление платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение установить с 1-го (первого) числа месяца, в котором зафиксированы такие показания по установленному нормативу потребления коммунальных услуг в зависимости от количества собственников такого помещения или при наличии акта проверки, фактически проживающих граждан. При этом, для выявления факта проживания в жилом помещении Собственника фактического количества проживающих граждан, управляющая организация может провести проверку с составлением акта.

Под соответствующей проверкой Стороны настоящего Договора понимают проверку, осуществленную в помещении Собственника помещения представителем Управляющей организации совместно с членом совета многоквартирного дома и не менее, чем двумя потребителями, проживающими в многоквартирном доме с составлением и подписанием указанных лицами акта об установлении факта количества проживающих граждан в жилом помещении. Указанная проверка может быть проведена и в отношении жилых помещений, где количество зарегистрированных граждан не совпадает с количеством фактически проживающих, в том числе, и в случае сдачи собственником жилого помещения в наем третьим лицам помещения без уведомления Управляющей организации о фактическом количестве проживающих граждан. В этом случае, оплата за коммунальные услуги начисляется исходя из количества фактически проживающих в этом жилом помещении граждан по акту проверки.

5.2.6. 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 предоставлены показания приборов учета.

5.2.7. Порядок приостановления предоставления коммунальных услуг в случае несвоевременной и/или неполной их оплаты Собственником устанавливается следующим:

5.2.7.1. Управляющая организация в письменной форме направляет Собственнику-должнику предупреждение о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня направления потребителю указанного предупреждения предоставление ему такой коммунальной услуги может быть приостановлено. Предупреждение доводится до сведения потребителя путем направления ему предупреждения под расписку или направления заказного письма почтовым отправлением или на электронный адрес собственника (потребителя) или телеграммой.

5.2.7.2. При непогашении Собственником-должником, задолженности в течение установленного в предупреждении срока, Управляющая организация приостанавливает предоставление коммунальной услуги, за исключением отопления и холодного водоснабжения - с предварительным (не менее чем за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем

вручения ему извещения под расписку или направления такого извещения телеграммой или заказным письмом или на электронный адрес собственника (потребителя).

5.2.7.3. В случае, если Собственник подписал соглашение о погашении задолженности и не выполняет его условия, то в случае просрочки внесения платежа, внесения платежа меньшей суммой, чем сумма, предусмотренная соглашением, а также полного неисполнения условий соглашения, Управляющая организация без предварительного предупреждения имеет право ограничить предоставление коммунальной услуги, а если у Управляющей организации нет технической возможности для ограничения коммунальной услуги, то приостановить предоставление такой коммунальной услуги.

5.2.7.4. В случае невыполнения Собственником п.8.3.4.3. настоящего Договора и отсутствия у Управляющей организации сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме Собственник считается извещенным надлежащим образом о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом почтовым отправлением или на электронный адрес собственника (потребителя) или по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

5.3. Порядок осуществления иной деятельности

5.3.1. Иная деятельность, связанная с достижением целей управления многоквартирным домом заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

- заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

- выполнение поручений собственников помещений в многоквартирном доме, принятых решением общего собрания собственников, не требующих дополнительных затрат для их выполнения (в том числе, организация работ по устройству видеонаблюдения);

- охрана подъезда;

- охрана коллективных автостоянок;

- иные услуги по управлению многоквартирным домом.

5.3.2. Отнесение работ, услуг, не поименованных в п. 5.3.1 Договора, к иным работам, услугам, условия и порядок их выполнения и оказания устанавливаются решением общего собрания собственников с оформлением Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

5.3.3. Для достижения целей управления многоквартирным домом Управляющая организация может оказывать дополнительные платные услуги, согласно Прейскуранту и Положению об оказании платных услуг.

Дополнительные платные услуги выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

6. Порядок определения цены Договора

6.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 6.3. Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 6.6. Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора, определяемой в порядке, указанном в п. 6.7. настоящего Договора.

6.2. Помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, в цену Договора включаются средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей, предназначенные для компенсации стоимости расходов Управляющей организации за выполнение непредвиденных работ в соответствии с п. 5.1.3. настоящего Договора.

6.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п. 6.4. Договора, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, указанных в ежемесячном отчете выполненных работ, оказанных услуг, составляемым в порядке, установленном в п.5.1.7. Договора, с учетом изменения такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.4. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ, услуг, приведенном в **Приложении № 9** к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора начиная с 1 января года, может индексироваться на размер не более прогноза показателей инфляции услуг ЖКХ на текущий год, рассчитываемого ежегодно уполномоченным государственным органом, на момент заключения настоящего Договора - Министерством экономического развития Российской Федерации и указывается в Перечне обязательных работ, услуг. При этом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может быть ниже размера, обеспечивающего содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями установленными действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказания услуг.

6.6. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных работ, услуг собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на расчетный счет или в кассу Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 10 мая, т.е. не позднее 10 числа по истечении 2-х месяцев с момента представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора.

6.7. В случае имеющейся возможности изменения Управляющей организацией Перечня обязательных работ, услуг, расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных работ, услуг в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных работ, услуг соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника, или до принятия иного решения на общем собрании собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ, услуг в порядке, установленном п.5.1.4 Договора.

6.8. Стоимость коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение) определяется ежемесячно в соответствии с действующим законодательством, исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в **Приложении № 10** к Договору

6.9. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

7. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

7.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

7.1.1. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ, услуг на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме, исходя из данных о площади помещения указанных в свидетельстве о праве собственности на недвижимое

имущество.

7.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее также – размер платы) установлен решением общего собрания собственников на первый год действия Договора и указан в Перечне работ, услуг.

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяемый с учетом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией в порядке, установленном п.6.4. Договора, указывается в Перечне обязательных работ, услуг. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

7.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п.7.1.1. и п.7.1.2. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

7.1.4. Если в каком-то году действия Договора Управляющей организацией были выполнены непредвиденные работы, услуги, не включенные в Перечень обязательных работ, услуг и, в выполнении которых возникла необходимость, в период действия Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия Договора определяется без учета средств собственников на компенсацию таких непредвиденных работ, услуг Управляющей организации.

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

7.1.6. Плата для собственников помещений, определяемая в порядке, установленном в п.6.6. Договора, не включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

7.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

7.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 5.2.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта по форме, указанной в **Приложении № 10** к Договору.

7.2.3. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения, при этом, для выявления факта проживания в жилом помещении Собственника фактического количества проживающих граждан, управляющая организация может провести проверку с составлением акта и вправе произвести расчет за коммунальные услуги по количеству фактически проживающих граждан.

Под соответствующей проверкой Стороны настоящего Договора понимают проверку, осуществленную в помещении Собственника помещения представителем Управляющей организации совместно с членом совета многоквартирного дома и не менее, чем двумя потребителями, проживающими в многоквартирном доме с составлением и подписанием указанными лицами акта об установлении факта количества проживающих граждан в жилом помещении. Указанная проверка может быть проведена и в отношении жилых помещений, где количество не зарегистрированных граждан не совпадает с количеством фактически проживающих.

В случае, если собственники, не используют жилое помещение для целей проживания в нем, они вправе заявить в Управляющую организацию о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

7.2.5. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими

договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный Договором для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

7.2.6. Стоимость коммунальных услуг, оказываемых Собственникам помещений, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации (Красноярского края)

7.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

7.3.1. Плата за иные работы, услуги, не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома и выполняемыми (оказываемыми) конкретному собственнику, устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

7.4. Внесение платы по Договору

7.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.6.6. Договора (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее - плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов. В случае, указанном в п.7.4.5 Договора плата за коммунальные услуги может частично вноситься в ресурсоснабжающую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

7.4.2. Плата по Договору, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам до 05 числа месяца, следующего, за расчетным. Порядок предъявления к оплате плательщикам платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 12 к Договору.

7.4.3. Срок внесения платы по Договору устанавливается ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг.

7.4.4. Оплата услуг Управляющей компании производится Собственником на основании выставленных платежных документов путем:

- внесения наличных денег в кассу, расположенную в офисе по адресу: г. Красноярск, ул. 26 Бакинских комиссаров, 5г;
- внесения наличных денег через терминалы платежных систем;
- безналичной оплаты в любом банке России.

7.4.5. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика гражданина взимается комиссионное вознаграждение. Внесение платы в кассу Управляющей организации, осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.

7.4.6. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей, производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты стоимости работ, услуг на банковский счет или в кассу Управляющей организации.

Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственника и услугам, оказываемым ему обслуживающим персоналом Управляющей организации, производить только на расчетный счет или в кассу Управляющей организации, согласно предоставленным платежным документам. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю ответственность за их качество и возможные негативные последствия несет Собственник единолично.

7.4.7. За несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору плательщиком производится оплата пеней.

7.4.8. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг), за исключением случаев, указанных в пункте 72 Правил предоставления коммунальных услуг, осуществляется на основании соглашения, заключенного между Собственником и Управляющей компанией.

7.4.9. Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные Управляющей организацией услуги оплаты распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.

7.4.10. Собственник вправе произвести опережающий платеж, который учитывается на его лицевом счете. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа и распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и другими услугами.

7.4.11. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 7.2.4 Договора.

7.4.12. Обязательства Собственника помещения в МКД перед Управляющей организацией по оплате жилищно-коммунальных услуг не являются обязательствами, неразрывно связанными с личностью должника, поэтому они не прекращаются его смертью. Согласно п. 1 ст. 1175 ГК РФ наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно (каждый - в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества).

8. Права и обязанности по Договору

8.1. Управляющая организация обязана:

8.1.1. Осуществлять в объеме взятых обязательств управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. Договора.

8.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

8.1.4. Хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

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

8.1.6. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

8.1.7. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

8.1.8. По требованию потребителей производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

8.1.9. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

8.1.10. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

8.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

8.1.12. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация вправе:

8.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

8.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

8.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

8.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

8.2.5. Требовать от плательщика в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра общего имущества МКД, расположенного внутри жилого или нежилого помещения, принадлежащего Собственнику, технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.2.6. Проводить проверки для выявления факта проживания в жилом помещении Собственника фактического количества проживающих граждан в порядке, установленном в п. 5.2.5. и 7.2.4. Договора.

8.2.7. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т. ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

8.2.8. 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.

8.2.9. Управляющая организация имеет право инициировать проведение общего собрания собственников помещений для решения вопросов, касающихся договорных обязательств,

принятых по настоящему Договору, управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, и иным вопросам.

Управляющая организация вправе организовать для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) вопросы, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

8.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8.2.11. Управляющая организация имеет право приостановить предоставление коммунальной услуги, в случае соблюдения порядка, предусмотренного пунктом 5.2.7. настоящего Договора.

8.2.12. При возникновении в помещении Собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:

- наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или создает для других Собственников трудности в проживании;

- для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в квартире Собственника;

- нет проживающих в квартире, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника в момент аварии;

Управляющая организация вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии.

8.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

8.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

8.3.2. При заключении данного Договора предоставить в 5-ти дневный срок Управляющей организации всю, необходимую для этого документацию: свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение, документы основания собственности (договор купли-продажи, договор дарения, решение суда и др.), договор на занимаемое помещение, акты и договоры на установку персональных систем учета воды и электроэнергии.

8.3.3. Вносить дополнительную плату на производство улучшений или ремонта общего имущества МКД, если предложение о ведении таких работ поддержало большинство собственников помещений в МКД.

8.3.4. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.3.4.1. Извещать Управляющую организацию в письменном виде об изменениях в количестве человек, фактически проживающих в жилом помещении Собственника в срок не позднее 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник несвоевременно известил Управляющую организацию, то Собственник производит оплату согласно перерасчету за весь период с момента начала фактического проживания дополнительных лиц, в том числе и на основании акта составленного в соответствии с п. 5.2.5.

8.3.4.2. Извещать Управляющую организацию об изменении площади жилого (нежилого) помещения в срок не позднее 30 дней с момента изменения. Перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в связи с изменением площади производится на основании письменного обращения собственника или другого пользователя и предоставления свидетельства о государственной регистрации права, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, начиная с 1-го числа месяца, в котором представлены вышеуказанные документы.

8.3.4.3. С целью получения уведомлений от Управляющей организации извещать последнюю об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течение 10 дней с момента таких изменений.

8.3.4.4. Извещать Управляющую организацию об изменениях в способах осуществления контактов с ним в срок 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник своевременно не известил об изменении и, это повлекло за собой дополнительные расходы Управляющей организации, то Собственник обязуется компенсировать эти дополнительные расходы.

8.3.4.5. Собственник обязуется известить Управляющую организацию в течение 30 дней о получении свидетельства о государственной регистрации права на помещение или внесении в него изменений и передать в Управляющую организацию копию свидетельства и последующих изменений к нему.

8.3.4.6. Собственник в процессе проживания и обустройства его квартиры обязан обеспечить сохранность общего имущества в МКД, чистоту и порядок в МКД и на придомовой территории, соблюдение законодательства РФ, г. Красноярска и Красноярского края.

8.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации или иных предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п.п. 5.2.5., 7.2.4. и 8.2.5 Договора.

В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

8.3.6. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

8.3.7. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе.

8.3.8. Содержать принадлежащее Собственнику помещение с соблюдением действующих норм и правил и использовать помещение исключительно по назначению. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 4 к Договору.

8.3.9. Не производить изменения (ремонт) в квартире без согласования с Управляющей организацией и соответствующими разрешительными органами, при этом согласованию подлежат следующие работы и действия:

- перепланировка и переоборудование помещений, изменение их функционального назначения, демонтаж стен и перегородок;
- установка электробытовых приборов и устройств, ведущая к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;
- замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления;
- установка регулирующей и запорной арматуры;
- изменение схем учета поставки коммунальных ресурсов;
- слив теплоносителя из системы и приборов отопления;
- установка переговорных, охранных и запорных устройств в общей части МКД;
- прочие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.

Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с Управляющей организацией привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в квартире, в том числе, передать в Управляющую организацию копии лицензий этих организаций, список работников и их паспортные данные, согласовать ход производственных работ.

Пригласить представителя Управляющей организации для приемки работ по изменению (ремонту) в квартире.

Заказать за свой счет бункер для вывоза крупногабаритного мусора при производстве изменений (ремонта) в квартире.

8.3.10. В случае продажи квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Управляющей организацией, внести все дополнительные платежи, установленные решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, известить нового приобретателя квартиры о необходимости возмещения расходов Управляющей организации и других расходов на содержание и обслуживание общего имущества МКД.

8.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

8.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

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

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

8.4.3. Требовать изменения размера платы за предоставление коммунальных услуг при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

8.4.4. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

8.4.5. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

8.4.6. Осуществлять контроль собственниками помещений за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору.

8.4.7. Вносить предложения по улучшению качества и безопасности проживания в МКД.

8.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

9. Осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри помещения Собственника.

9.1. В соответствии с п.13 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри жилого или нежилого помещения, принадлежащего Собственнику производится как Собственником, так и ответственными лицами Управляющей организации.

Собственник обязан, по мере необходимости допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое им жилое или нежилое помещение для ликвидации аварий - в любое время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, для осмотра общего имущества МКД, технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общему имуществу МКД, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в следующем порядке:

а) Управляющая организация, 1 раз в год, в соответствии с планом работ, размещает на досках объявлений, расположенных на посадочных площадках лифтов на первых этажах подъездов многоквартирного дома и на стенде в офисе Управляющей организации объявление о сроках и времени проведения ответственными лицами Управляющей организации осмотров общего имущества МКД, расположенного внутри жилых или нежилых помещений, принадлежащих Собственникам. О размещении такого объявления составляется акт, который подписывается представителем Управляющей организации и любым Собственником помещения в данном доме. Управляющая организация, в течение срока проведения осмотров общего имущества МКД обязуется осуществлять еженедельный контроль за наличием объявлений в каждом подъезде, на информационных досках, установленных на 1-ом этаже на посадочных площадках лифтов.

б) Собственник помещения обязан в течение 7 календарных дней со дня размещения указанного объявления обратиться в Управляющую организацию и сообщить способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющей организации, личное обращение (присутствие) в диспетчерскую службу Управляющей организации), об удобных для Собственника дате (датах) и времени в течение периода проведения осмотров, указанному в объявлении, когда Собственник может обеспечить допуск представителям Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения осмотра общего имущества МКД, расположенного внутри жилого или нежилого помещения Собственника.

Если Собственник не может обеспечить допуск Управляющего в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющей организации, личное обращение (присутствие) в диспетчерскую службу Управляющей организации) Управляющей организации, на электронный адрес управляющей компании об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения осмотра.

Если жилое или нежилое помещение не используется Собственником или сдается в аренду, т.е. у Собственника отсутствует возможность своевременно ознакомиться с объявлением о проведении осмотров общего имущества МКД, Собственник обязан сообщить в Управляющую организацию, способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющей организации, личное обращение (присутствие) в диспетчерскую службу Управляющей организации), об удобных для Собственника дате (датах) и времени, когда Собственник может обеспечить допуск представителям Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения осмотра общего имущества МКД, расположенного внутри жилого или нежилого помещения Собственника;

в) Представители Управляющей организации в согласованные с Собственником в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта дату и время обязаны провести осмотр общего имущества МКД, расположенного внутри жилого или нежилого помещения Собственника, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается представителями Управляющей организации и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта или отсутствия Собственника в момент осмотра общего имущества МКД, об этом делается соответствующая запись в акте и данный акт направляется Собственнику помещения заказным письмом;

г) при невыполнении Собственником обязанности, указанной в подпункте «б» настоящего пункта, либо если Собственник 2 и более раза не допустил Управляющего в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные с Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у Управляющего отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом помещении, Управляющий составляет акт об отказе в допуске к осмотру оборудования, относящегося к общему имуществу МКД. Акт об отказе в допуске Управляющего к осмотру оборудования, относящегося к общему имуществу МКД, расположенного в помещении Собственника, подписывается Управляющим и Собственником, а в случае отказа

Собственника от подписания акта, в нем делается соответствующая запись. В акте указываются дата и время прибытия представителей Управляющей организации для проведения осмотра общего имущества МКД, причины отказа Собственника в допуске Управляющего к осмотру (если Собственник заявил Управляющей организации о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника, препятствующих представителям Управляющей организации в проведении осмотра. 1 экземпляр акта направляется Собственнику по месту его жительства заказным письмом;

д) Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра общего имущества МКД, расположенного внутри жилого или нежилого помещения Собственника, его профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий в т.ч. перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

10. Ответственность по Договору

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

11. Условия изменения и расторжения Договора

11.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, кроме случая, указанного в п.7.4.5. Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

11.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

11.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае его неисполнения его существенных условий Управляющей организацией.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п.11.4 Договора.

11.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 11.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

11.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) в случае неполного внесения плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

2) в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащем сносу в установленном законом порядке;

11.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п.11.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

11.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

11.8. При одностороннем отказе от исполнения или расторжении договора управления Многоквартирным домом по инициативе Собственников, последние обязаны полностью оплатить Управляющей компании выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества, предоставленные коммунальные услуги.

11.9. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом.

При прекращении предоставления Управляющей организацией определенной коммунальной услуги потребителям в случае, указанном в п. 3.5. Договора, а также при выборе собственниками помещений непосредственного способа управления Управляющая организация обязана передать ресурсоснабжающим организациям документацию, необходимую для осуществления прямых расчетов с потребителями за коммунальные услуги.

11.10. Передача документов, указанных в п.11.9 Договора, оформляется актом передачи соответствующей документации на многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

12. Порядок разрешения споров

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

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

13. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

13.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Утверждение собственником помещения многоквартирного дома условий договора управления (голосование «за» по данному вопросу повестки дня) является акцептом (подписанием) договора со стороны собственника.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя текст самого Договора и приложения к нему, не содержащие персональные данные собственников помещений.

13.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, предусмотренные пунктом 5.1.3. Договора, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

13.3. К Договору прилагаются:

Приложение №1 Протокол общего собрания;

Приложение №2 Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора;

Приложение №3 Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение №4 Информация об Управляющей организации и органах исполнительной власти;

Приложение №5 Права и обязанности Собственника;

Приложение №6 Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение №7 Форма ежегодного отчета управляющей организации перед собственниками

помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за предыдущий год;

Приложение №8 Перечень работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение №9 Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом;

Приложение №10 Форма акта о непредставлении коммунальных услуг либо о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Приложение №11 Энергосервисный договор (контракт) №1

Приложение №12 Реестр собственников жилых и нежилых помещений МКД по адресу г.

Красноярск ул. 26 Бакинских комиссаров 5г заключенных договоров управления МКД с ООО

«Новые коммунальные технологии»

14. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая компания:

ООО «Новые коммунальные технологии»
Юридический адрес: Россия; г. Красноярск; ул.
Паровозная 5; кв. 5
к/с 30101810800000000627
р/с 30301810931006003128
ОГРН: 1162468058906
БИК 040407627
ИНН 2462046290
КПП 246201001
тел. 228-51-00; 228-51-01

Собственники помещений

Адрес: 26 Бакинских комиссаров 5 «Г»

Генеральный директор

_____ / Евампиев И. Г.

Председатель совета МКД

_____ / Горшелев С. Г.

М. П.



ПРОТОКОЛ № 8
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ
В ФОРМЕ ОЧНО-ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

г. Красноярск

« 7 » апреля 2016 г.

« 21 » февраля 2016 г. по « 5 » апреля 2016 г. Собственниками дома №5 «Г» по ул. 26 Бакинских комиссаров было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в форме очно-заочного голосования. Место проведения собрания: г. Красноярск Ленинский район ул. 26 Бакинских комиссаров. Дата проведения очного голосования 21.02.2016 г. с 19:00 до 21:00. Дата окончания приема решений собственников МКД 05.04.2016 г. 17:30. Количество помещений в многоквартирном доме: **жилых 390, нежилых 16**. Общая площадь помещений в многоквартирном доме: **жилых 10747,9 кв. метров – 93,22 %, нежилых 782,1 кв. метров – 6,78%, всего – 11530 кв. метров – 100 %.**

Вопросы, поставленные на голосование:

1. Выборы председателя собрания;
2. Выборы секретаря собрания;
3. Выборы счетной комиссии;
4. Принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом;
5. Выбор управляющей компании, ООО «Новые коммунальные технологии»;
6. Заключение договоров управления;
7. Заключение энерго-сервисного договора между собственниками и управляющей компанией;
8. Принятие решения по аренде участка под продовольственный павильон;
9. Сдача в аренду застройщику, ООО «Уютный дом» бокового фасада под информационное пространство;
10. Определение места хранения решений собственников.

В голосовании приняли участие **219** собственников жилых и нежилых помещений, обладающих **6210,45** кв.м, что составляет **53,86%** голосов всех собственников помещений, собрание признано **правомочным**, испорченных бюллетеней **6**.

РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ:

1. Выборы председателя собрания:

1. Председатель:

Горшелев С. Г.
(Ф.И.О)

Жилое помещение № 223
(№ квартиры либо наименование юрид. лица)

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За – **209 чел. (5958,95м²)**; **95,95 %**. Против – **5 чел. (104,5м²)**; **1,68 %**. Воздержался – **5 чел. (147м²)**; **2,37 %**.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет **95,95 %** от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение: **назначить председателем собрания Горшелева Сергея Геннадьевича.**
(принято, не принято)

2. Выборы секретаря собрания:

1. Секретарь:

Стукова О. А.
(Ф.И.О)

Жилое помещение № 40
(№ квартиры либо наименование юрид. лица)

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За – **210 чел. (5986,65м²)**; **96,40 %**. Против – **4 чел. (77м²)**; **1,24 %**. Воздержался – **5 чел. (146,8м²)**; **2,36 %**.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет **96,40 %** от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение: **назначить секретарем собрания Стукову Ольгу Анатольевну.**
(принято, не принято)

3. Выборы счетной комиссии в составе трех человек:

1.

Савина С. А.
(Ф.И.О)

Квартира №322
(№ квартиры либо наименование юрид. лица)

2.

Хан-Ха-Ю И. Ю.
(Ф.И.О)

Квартира № 263
(№ квартиры либо наименование юрид. лица)

3.

Калиманов Д. С.
(Ф.И.О)

Квартира № 352
(№ квартиры либо наименование юрид. лица)

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За – **206 чел. (5886,15м²)**; **94,78 %**. Против – **4 чел. (95,3м²)**; **1,53 %**. Воздержался – **9 чел. (229м²)**; **3,69%**.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет **94,78 %** от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение: **назначить счетную комиссию в составе трех человек.**
(принято, не принято)

4. Принятие решения о выборе способа управления:

Выбрать способ управления, Управляющей компанией.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За – 210 чел. (5922,95м²) ; 95,37 %. Против – 4 чел. (136,3м²) ; 2,20 %.
Воздержался – 5 чел. (151,2м²) ; 2,43 %.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет 95,37 % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение: выбрать способ управления, Управляющей компанией.

(принято, не принято)

5. Принятие решения о выборе Управляющей компании, ООО «Новые коммунальные технологии»

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За – 209 чел. (5896,15м²) ; 94,94 %. Против – 5 чел. (164м²) ; 2,64 %. Воздержался – 5 чел. (150,3 м²) ; 2,42 %.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет 94,94 % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение: выбрать Управляющей компанией ООО «Новые коммунальные технологии».

(принято, не принято)

6. Принятие решения о заключении договора управления:

Заключение единого договор управления между собственниками МКД и УК «Новые коммунальные технологии»

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За – 211 чел. (6007,05м²) ; 96,72 %. Против – 3 чел. (81,3м²) ; 1,31 %. Воздержался – 5 чел. (122,1м²) ; 1,97 %.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет 96,72 % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение: заключить единый договор управления между собственниками МКД и УК «Новые коммунальные технологии»

(принято, не принято)

7. Принятие решения о заключении энерго - сервисного договора между собственниками и Управляющей компанией:

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За – 192 чел. (5523,7м²) ; 88,94 %. Против – 15 чел. (372,75м²) ; 6,00 %. Воздержался – 12 чел. (314м²) ; 5,06 %.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет 88,94 % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение: заключить энерго - сервисный договор между собственниками и Управляющей компанией:

(принято, не принято)

8. Принятие решения по аренде участка под продовольственный павильон.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За – 41 чел. (976,15м²) ; 15,72 %. Против – 159 чел. (4755,7м²) ; 76,58 %.

Воздержался – 19 чел. (478,6м²) ; 7,70 %.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет 76,58 % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение: не разрешать аренду участка земли под продовольственный павильон

(принято, не принято)

9. Принятие решения о сдаче в аренду застройщику, ООО «Уютный дом» бокового фасада под информационное пространство:

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За – 177 чел. (4969,15м²) ; 80,01 %. Против – 27 чел. (851м²) ; 13,70 %.

Воздержался – 15 чел. (390,3м²) ; 6,29 %.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет 80,01 % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение: сдать в аренду застройщику ООО «Уютный дом» боковой фасад под информационное пространство.

(принято, не принято)

10. Определение места хранения решений собственников:

Решения собственников МКД, будут храниться в помещении технического участка управляющей компании.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За – 213 чел. (6046,85м²) ; 97,37 %. Против – 2 чел. (54,3м²) ; 0,87 %. Воздержался – 4 чел. (109,3м²) ; 1,76 %.

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет 97,37 % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение: установить место приема и хранения решений собственников, помещение технического участка управляющей компании.

(принято, не принято)

Председатель:

(подпись)

Секретарь:

(подпись)

СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ:

1

2

3

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(расшифровка подписи)

(расшифровка подписи)

Бланки голосования находятся в помещении управляющей компании.

Собственники желающие ознакомиться с ними могут обращаться в управляющую компанию в рабочие дни.

Копии вернее



**Характеристика многоквартирного дома
№ 5 «Г» по ул.26 Бакинских комиссаров города Красноярск
Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора**

№ пп	Наименование сведений	Показатели
1	Адрес многоквартирного дома:	г. Красноярск, ул. 26 Бакинских комиссаров 5 г
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	нет
3	Серия, тип постройки	288/1
4	Год постройки	2014
5	Степень износа по данным государственного технического учета	0%
6	Степень фактического износа	0%
7	Год последнего капитального ремонта	Не проводился
8	Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	нет
9	Количество этажей	16
10	Наличие подвала	есть
11	Наличие цокольного этажа	есть
12	Наличие мансарды	нет
13	Наличие мезонина	нет
14	Количество квартир	390
15	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	18
16	Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	нет
17	Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	нет
18	Строительный объем	56353,0 м3
Площадь:		
19	многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	16731,6 м2
20	жилых помещений (общая площадь квартир)	10747 м2
21	нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	798,0 м2
22	помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	4942,0 м2
23	Количество лестниц	2
24	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	4942,0 м2
25	Уборочная площадь общих коридоров	
26	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	2190,1 м2
27	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	8613,0 м2
28	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	24:50:0500111:398

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние объектов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Железобетон, монолит	новое
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Монолит, блок, кирпич	новое
3	Перегородки	Блок	новое
Перекрытия:			
4	чердачные	Железобетонные плиты	новое

5	подвальные	Железобетонные плиты	новое
6	междуэтажные	Железобетонные плиты	новое
7	Крыша	Совмещенная с железобетонным покрытием, рулонная	новое
8	Полы	Линолеум	новое
Проемы:			
9	окна	ПВХ	новое
10	двери	металлические	новое
Отделка:			
11	внутренняя	штукатурка	новое
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:			
12	ванны напольные	железные	новое
13	электроплиты	отсутствуют	
14	телефонные сети и оборудование	имеются	новое
15	лифт	Имеются 4 шт.	новое
16	вентиляция	Приточно-вытяжная	новое
Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:			
17	электроснабжение	имеется	новое
18	холодное водоснабжение	имеется	новое
19	горячее водоснабжение	имеется	новое
20	водоотведение	имеется	новое
21	отопление	имеется	новое
22	Крыльца	бетонные	новое

Генеральный директор



Влампиев И. Г.

Председатель совета МКД

/ Горшелев С. Г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

Наименование общего имущества, передаваемого в управление	Техническое описание конструктивных элементов и инженерного оборудования	Ед. изм.	Кол-во	Техническое состояние
Места общего пользования (лестничные площадки, лестницы, коридоры)		м2	2659	новое
Чердак, технические подвалы		м2	2190,1	новое
Машинные помещения		шт	2	новое
Лифты, лифтовые шахты		шт	4	новое
Помещения щитовых		шт	2	новое
Мусоропровод		шт	2	новое
Мусороприемные камеры (количество, общая площадь)		шт	26	новое
Кровля	Рулонное покрытие	м2	1953	новое
Фасад, крыльца, двери:				
Фундамент	Железобетонный монолитный			новое
Окна помещений общего пользования	пвх	шт	2	новое
Двери помещений общего пользования	деревянные, с армированным стеклом	шт	162	новое
Крыльца входов в подъезды, пандусы	бетонные	шт	4	новое
Устройство придомовой территории:				
Общая площадь придомовой территории в т.ч.		м2	8613	
с покрытием (тип покрытия – асфальт, бетон, брусчатка и пр.)		м2	5168,0	новое
без покрытия (газоны, клумбы, песок и пр.)		м2	3445,0	новое
Архитектурные формы:				
Игровой комплекс		шт	1	новое
Качели, карусели		шт	1	новое
Скамейки		шт	29	
Урны		шт	20	
Песочницы		шт	3	новое
Тепловое оборудование:				
Индивидуальный тепловой пункт	ИТП	шт	1	новое
Узел учета тепловой энергии	имеется	шт	1	новое
Повысительная насосная станция	имеется	шт	2	новое
Система дымоудаления	имеется	шт	2	новое
Общедомовые счетчики ХВС, ГВС, электроснабжения общего имущества	имеется	шт	6	
Домовые инженерные сети:				
Водопроводные трубы, в т.ч.:		м	4813	
поливочная система		м	0	
Канализационные трубы		м	1693	
Жилые инженерные сети:				
Водопроводные трубы, в т.ч.:		м	382,75	
поливочная система		м	0	
Канализационные трубы		м	112,75	
Система электроснабжения:				
Вводно-распределительное устройство (ВРУ)		шт.	5	
Коллективные приборы учета		шт	4	
Этажные щитки		шт.	76	
Светильники		шт.	408	
в т.ч.				
водосточные трубы	внутренний водосток	шт	2	



Главный директор

Евдокимов И. Г.

Председатель совета МКД

Горшелев С. Г.

Управляющая компания ООО «Новые коммунальные технологии»
Генеральный директор: Евлампиев Игорь Геннадьевич

Режим работы предприятия

С ПН-ЧТ с 8:30-17:30	обед с 12:30-13:15	
ПТ с 8:30-16:30	обед с 12:30-13:15	
Руководитель предприятия	2,4 среда	17:30-19:30
Председатель домового комитета	2,4 среда	17:30-19:30
Паспортист	вторник, среда	17:30-19:30

Тел: 228-51-00; 228-51-01

Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Органы государственного жилищного надзора:

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края
г. Красноярск, ул. П. Коммуны, 33,

Перечень специализированных организаций, действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора

Наименование специализированных организаций	Адрес	Сфера услуг
ОАО «Красноярская теплоэнергетическая компания» ОАО «Бийская (ТГК-13)»	г. Красноярск, ул. Брянская, 140/ г. Красноярск, ул. Богграда, 144А	Тепловая энергия
ОАО «Красноярский жилищно-коммунальный комплекс»	г. Красноярск, ул. П. Коммуны, 41	Холодное водоснабжение, водоотведения
Ризуненко Павел Викторович		Пожарная система
Аварийно-техническая служба Советского района.	г. Красноярск, ул. Краснодарская, дом 3 «б».	Аварийно-техническое обслуживание
ОАО «Респект»	г. Красноярск, ул. Павлова, дом 55, пом. 134	Техническое обслуживание лифтов
ОАО «Соросжка-Красноярск 2»	г. Красноярск, ул. Батурина, д. 5, пом. 263	Вывоз ТБО
ОАО «Красноярскэнергосбыт»	г. Красноярск, ул. Дубровинского, дом 43	Электрическая энергия
ОАО «КрасИнформ»	г. Красноярск, ул. Парижской коммуны, дом 41	Расчет кварт платы и конвертирование.
ОАО «ЯрЭнергоСервис»	г. Красноярск, пр. Мира, дом 30, корп. 1, оф. 503	Обслуживание ИТП
ОАО «СибЛифтСервис»	г. Красноярск, ул. 60 лет Октября, дом 136	Экспертная организация.
«Агро-лига»	г. Красноярск, ул. Энергетиков, дом 46 «а»	дератизация, дезинсекция, дезинфекция.

Генеральный директор

Евлампиев И. Г.

Председатель совета МКД

/ Горшелев С. Г.



Права и обязанности Собственника

1. Собственник обязан:

- 1.1. Выполнять условия настоящего договора, решения Общего собрания.
- 1.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учётом ограничений использования установленных Жилищным Кодексом Российской Федерации и иными правовыми нормами.
- 1.3. 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.
- 1.4. 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.
- 1.5. На Общем собрании выбрать из числа Собственников Совет многоквартирного дома и его председателя, полномочия которых установлены Жилищным кодексом Российской Федерации, в целях контроля и содействия Управляющей компании в решении вопросов, непосредственно касающихся управления, эксплуатации и содержания Многоквартирного дома, а также представления интересов жителей дома.
- 1.6. Соблюдать следующие требования:
 - а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами в соответствии с законодательством Российской Федерации.
 - б) не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; несанкционированное подключение оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
 - в) 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;
 - г) не осуществлять 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;
 - д) 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;
 - е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить перепланировки помещений без согласования с уполномоченными инстанциями в установленном порядке;
 - ж) соблюдать правила пожарной безопасности как в принадлежащих Собственникам жилых (нежилых) помещениях, так и в помещениях общего пользования;
 - з) соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;
 - и) 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;
 - к) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
 - л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
 - м) при принятии решения о проведении работ по капитальному и (или) текущему ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, согласовывать с Управляющей компанией сроки и порядок проведения таких работ до начала их проведения.
- 1.7. Предоставлять Управляющей компании сведения:
 - а) 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 не проживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в Управляющую компанию в порядке и сроки, установленном 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 прибытия временно

проживающих потребителей направить в Управляющую компанию заявление, которое содержит фамилию, имя и отчество Собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;

б) о смене Собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная), в том числе о приватизации помещения (квартиры);

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

г) Собственники нежилых помещений обязаны предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных необходимых работ, требующих доступа в помещение.

1.8. Предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных приборов учета согласно графику приема показаний, утвержденного Управляющей компанией. Разъяснения о способах предоставления сведений выдаются Управляющей компанией.

1.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании, либо обслуживающей организации в принадлежащее жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющей компанией и Собственником время, а работников аварийных служб - в любое время.

1.10. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством.

1.11. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

1.12. Предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с Правилами. Передача показаний может осуществляться лично, по телефону, с помощью Интернет-сервиса или через СМС и т.д.

1.13. По просьбе Управляющей компании и в случае избрания в состав Совета многоквартирного дома участвовать в осмотре общего имущества в многоквартирном доме, а также при составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту, обеспечению предоставления коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан и исполнению договора.

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

1.15. Соблюдать права и законные интересы соседей.

1.16. В случае, если по вине Собственника был причинен ущерб общему имуществу в многоквартирном доме и Управляющая компания выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, Собственник обязан возместить затраты по устранению ущерба.

1.17. Собственники жилых помещений коммерческого использования и потребители в жилых помещениях извещают 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 2-х рабочих дней с даты произошедших изменений.

1.18. 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 предоставлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказан потребителем.

1.19. До вселения и (или) эксплуатации в принадлежащие им жилые и не жилые помещения нести расходы на содержание данных помещений и общего имущества в многоквартирном доме, а так же расходы на оплату услуг отопления.

1.20. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан:

1.20.1. Представлять Управляющей компании информацию о принятом порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора 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.

1.20.2 Сообщать Управляющей компании данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно.

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

1.21. Собственник имеет право:

1.21.1. Принимать участие в проведении Общих собраний, голосовать по вопросам повестки дня, избирать и быть избранным в Совет многоквартирного дома, в счетную комиссию.

1.21.2. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получение услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором и другими нормативными актами Российской Федерации качества, безопасных для жизни и здоровья граждан, не причиняющих вреда их имуществу.

1.21.3. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компании обязательств по содержанию и ремонту жилых помещений, а так же общедомовому имуществу многоквартирного дома.

1.21.4. Получать от Управляющей компании ежегодный отчет о выполнении договора в форме согласованной Советом многоквартирного дома.

1.21.4.1. Предоставление Управляющей компанией ежегодного отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом в срок до 15 апреля года следующего за отчетным годом. Отчет предоставляется председателю Совета многоквартирного дома, подписанный уполномоченным лицом Управляющей компании и скрепленный печатью. Передача отчета оформляется актом приема-передачи. В течении последующих 15 (пятнадцати) календарных дней члены Совета многоквартирного дома знакомятся с отчетом и выносят на обсуждение Общего собрания проект решения о вынесении оценки работы Управляющей компании за отчетный год («удовлетворительно» или «неудовлетворительно»). Критерии оценки работы Управляющей компании не устанавливаются, оценка («удовлетворительно» или «неудовлетворительно») выносится по совокупности факторов простым большинством голосов Общего собрания.

1.21.4.2. Потребовать и Управляющая компания обязана предоставить ежегодный отчет предыдущего года соответственно до 10 мая года следующего за отчетным, содержащий следующую информацию:

а) Перечень договоров, как заключенных, так и действующих в текущем квартале, заключенных Управляющей компанией с третьими лицами с указанием объема работ (услуг) в натуральном и стоимостном выражении с поквартальным делением, а также с указанием сроков действия договоров. Все договоры, заключенные Управляющей компанией в течение месяца после вступления в силу договора управления многоквартирным домом должны быть подписаны председателем Совета многоквартирного дома. В случае отсутствия на договоре подписи председателя Совета многоквартирного дома, такой договор не подлежит оплате со стороны Управляющей компании.

По запросу Совета многоквартирного дома Управляющая компания обязана предоставить надлежащим образом заверенную копию любого из заключенных договоров.

б) Перечень договоров, как заключенных, так и действующих в текущем квартале, с физическими и юридическими лицами по использованию общего имущества Собственников (аренда, реклама и прочее) с указанием сторон договора, цены договора, сроках и объемах работ (услуг). Данные договора, могут быть заключены только в рамках трёхстороннего соглашения, где третьей стороной является представитель Совета многоквартирного дома, в лице председателя Совета многоквартирного дома. договора не подписанные председателем Совета многоквартирного дома являются недействительными.а

По запросу Совета многоквартирного дома Управляющая компания обязана предоставить надлежаще заверенную копию любого из заключенных договоров.

в) Пояснительную записку по претензионно-исковой работе Управляющей компании за квартал, с указанием Собственников помещений и номеров квартир и принятых мерах по снижению дебиторской задолженности по каждому из должников.

г) Пояснительную записку по выполненным работам в многоквартирном доме по текущему содержанию и ремонту, исполнению смет, текущему планированию в том числе по предписаниям контролирующих органов, сбору средств по квартплате с помещений многоквартирного дома, состоянию счетов многоквартирного дома.

1.21.5. 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.

1.21.6. Требовать от Управляющей компании исполнения принятых обязательств по договору управления многоквартирным домом в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора.

1.21.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

1.21.8. Получать от Управляющей компании сведения о правильности исчисления предъявленного платежнику к уплате размера платы по договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией платежнику (штрафов, пеней).

1.21.9. На основании решения Общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении

способа управления данным домом.

1.21.10. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором

Генеральный директор



Евлампиев В. Г.

Председатель совета МКД

/ Горшелев С. Г.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

[Жилищный кодекс РФ] [Глава 6] [Статья 45]

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьёй.

2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Собственник, иное лицо, указанное в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

6. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 настоящего Кодекса.

7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Генеральный директор



Евлампиев И. Г.

Председатель совета МКД

/ Горшелев С. Г.

от « 20 » мая 2016 г. №1

**Форма ежегодного отчета управляющей организации перед
собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении
договора управления за предыдущий год**

Информация о деятельности управляющей организации за отчетный период

(указывается полное фирменное наименование управляющей организации)

по управлению многоквартирным домом

(указывается полный адрес дома)

за период: с _____ г. по _____ г.

Место нахождения управляющей организации: _____
(указывается место нахождения (адрес) постоянно действующего исполнительного органа,
иного лица, имеющего право действовать от имени управляющей организации без
доверенности)

Наименование должности руководителя управляющей организации _____

(подпись, Ф.И.О, МП)

Дата: « ____ » _____ 20 ____ года.

Контактное лицо: _____
(указывается должность, фамилия, имя, отчество контактного лица)

Телефон: _____

Факс: _____

Адрес электронной почты: _____

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации
(в случае наличия таковой): _____

Сведения о государственной регистрации управляющей организации в качестве
юридического лица / индивидуального предпринимателя.

Раздел I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____.
3. Серия, тип постройки _____.
4. Год постройки _____.
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____.
6. Степень фактического износа _____.
7. Год последнего комплексного капитального ремонта _____.
8. Год последнего частичного капитального ремонта (с указанием участков капитального ремонта) _____.
9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____.
10. Количество этажей _____.

11. Наличие подвала _____ кв. м.
 12. Наличие цокольного этажа _____ (да, нет).
 13. Количество квартир _____ шт.
 14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____ шт.
 15. Строительный объем _____ куб. м.
 16. Площадь:
 а) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м;
 б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой, встроенное нежилое помещение) _____ кв. м;
 в) помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак, лестницы, коридоры и т.д.) _____ кв. м.
 17. Площадь лестниц, включая коридоры _____ кв. м.
 18. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины) _____ кв. м.
 19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.) _____ кв. м.
 20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м.
 21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____.

Раздел II. Техническое состояние многоквартирного дома

№	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, отделка и пр.)	Техническое состояние	% износа
1	Фундамент, цоколь			
2	Наружные стены			
3	Внутренние стены			
4	Крыльцо, лестница			
5	Балконы			
6	Перекрытия			
7	Крыша, кровля			
8	Полы			
9	Проемы			
10	Окна			
11	Двери			
12	Отделка внутренняя			
13	Отделка наружная			
14	Холодное водоснабжение			
15	Горячее водоснабжение			
16	Отопление			
17	Водоотведение			
18	Газоснабжение			
19	Электроснабжение			
20	Мусоропровод			
21	Лифт			
22	Вентиляция			
23	Иные элементы (при наличии)			

Раздел III. Сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

Сведения о движении денежных средств по многоквартирному дому за отчетный период

№	Сумма средств за отчетный период (руб.)	Содержание жилья	Отопление	Холодное водоснабжение	Горячее водоснабжение	Канализация	Другие услуги (при наличии)	Всего
1	Задолженность на начало года							
2	Начислено							
3	Оплачено							
4	Задолженность на конец года							
5	Оказано услуг/работ							
6	Остаток на конец года							

1. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов с указанием ресурсоснабжающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей организации	Реквизиты договора и срок его действия
-	-	-	-

2. Сведения о расторгнутых за отчетный период договорах управления с указанием причины расторжения:

№ п/п	Реквизиты договора	Дата расторжения	Основание расторжения
-	-	-	-

3. Сведения о предпринятых за отчетный период мерах, направленных на снижение стоимости выполняемых работ/оказываемых услуг с указанием сведений о достигнутом эффекте:

№ п/п	Наименование предпринятой меры	Средства, затраченные на мероприятия	Достигнутый эффект
-	-	-	-

4. Сведения о выполненных работах /оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Наименование работы / услуги	Средства, затраченные на мероприятия	Содержание мероприятия
-	-	-	-

5. Проведенные за отчетный период мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности многоквартирного дома:

№ п/п	Наименование мероприятия	Содержание мероприятия	Средства, затраченные на мероприятия	Достигнутый или прогнозируемый эффект
-	-	-	-	-

7. Проведенные за отчетный период мероприятия, направленные на подготовку общего имущества собственников помещений к сезонной эксплуатации:

№ п/п	Наименование мероприятия	Средства, затраченные на мероприятия	Содержание мероприятия
-	-	-	-

8. Сведения о проведенных управляющей организацией контрольных мероприятиях, осуществленных с целью проверки состояния общего имущества:

№ п/п	Вид проведенного контрольного мероприятия	Дата проведения	Итоги проведения контрольного мероприятия
-	-	-	-

9. Сведения о наличии в многоквартирном доме приборов учета потребляемых коммунальных ресурсов и мероприятиях, направленных на их установку:

№ п/п	Вид прибора	Количество приборов (с детализацией по видам)	Учитываемый ресурс	Показания	Планируемые мероприятия
-	-	-	-	-	-

10. Сведения о ведении и хранении технической документации на многоквартирный дом:

№ п/п	Наименование документа
-	-

11. Сведения о предоставлении собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов о деятельности управляющей организации:

№ п/п	Вид отчета	Дата составления	Способ предоставления собственникам	Дата предоставления
-	-	-	-	-

Раздел IV. Иные сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Сведения о привлечении управляющей организации к административной ответственности за отчетный период:

№ п/п	Дата привлечения	Вид административного правонарушения (ст. КоАП РФ)	Мероприятия, направленные на устранение нарушения
-	-	-	-

2. Сведения о заявлениях, обращениях и жалобах, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме за отчетный период и принятых управляющей организацией мерах реагирования:

№ п/п	Вид	Дата поступления	Содержание	Принятые меры реагирования
-	-	-	-	-

Форма предоставления информации, подлежащей раскрытию на основании постановления Правительства РФ №731 от 23 сентября 2010 года «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»

1. Общая информация об управляющей организации		
а)	фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя	Указываются сведения или ссылка на вложенный файл
б)	реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя (основной государственный регистрационный номер, дата его присвоения и наименование органа, принявшего решение о регистрации)	
в)	почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, а также (при наличии) официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты	
г)	режим работы управляющей организации, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками управляющей организации и работы диспетчерских служб	
д)	перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации на основе договора управления, с указанием адресов этих домов и общей площади помещений в них	
е)	перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления	
ж)	сведения о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации и (или) других объединениях управляющих организаций с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети Интернет	
2. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления)		
а)	годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему	
б)	сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению	

	многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов)	
в)	сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов)	
3.	Сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	
а)	услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491	
б)	услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией, в том числе: - услуги, оказываемые управляющей организацией по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов; - заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций); - охрана подъезда; - охрана коллективных автостоянок; - учет собственников помещений в много-квартирном доме; - иные услуги по управлению много-квартирным домом	
4.	Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	
а)	проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными или иными специализированными потребительскими кооперативами, который должен содержать все существенные условия договора управления	
б)	сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать: - план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, мер по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана; - сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год; - сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год; - сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и	

	иным стандартам (при наличии таких стандартов)	
в)	Случаи привлечения управляющей организации в предыдущем календарном году к административной ответственности, копии документов о применении мер административного воздействия.	
5.	Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	
а)	описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг)	
б)	стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.)	
6.	Сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы	
а)	перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций	
б)	тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены) (сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации)	
в)	тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей	

Генеральный директор



/ Евампиев И. Г.

Председатель совета МКД

/ Горшелев С. Г.

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

- ведение технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом, документации на многоквартирный дом;
- планирование и учет работ по текущему, капитальному ремонту;
- организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества в многоквартирном доме;
- организация и проведение отборов подрядных организаций для выполнения отдельных видов работ по обслуживанию и ремонту жилого фонда;
- 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 диспетчерского обслуживания;
- организация расчетно-кассового обслуживания;
- проведение перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- заключение договоров на оказание услуг по сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги со специализированными организациями;
- 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 реагирования, направление ответов;
- контроль соблюдения Собственниками, потребителями жилищно-коммунальных услуг правил пользования жилыми помещениями, правил эксплуатации общего имущества, других норм действующего законодательства и требований договора управления многоквартирным домом в рамках действующего 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 многоквартирных домов в бюджетные программы финансирования капитального ремонта, если Собственники приняли соответствующее решение и возможность такого участия предусмотрена нормативно-правовыми актами;
- осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг;
- ввод индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
- подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий;
- подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании Собственников;
- взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
- заключение договора с платежным агентом на прием платы по договору от граждан-потребителей и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций;
- письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления многоквартирным домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением многоквартирным домом;
- предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наименование работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность
Содержание	
1.1. Конструктивные элементы зданий	
1.1.1. Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	
Осмотр кровли с проверкой состояния слуховых окон	по мере необходимости, не реже 2 раза в год
Очистка кровли от мусора с прочисткой ливневой канализации	по мере необходимости, не реже 1 раз в год
Удаление с крыш снега и наледи	по мере необходимости
Очистка чердаков от мусора	по мере необходимости, не реже 1 раз в год
Ремонт кровли с заменой покрытия до 1,5 м.кв.	по мере необходимости
Укрепление прямых звеньев водосточных труб	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, 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, муфты прочей арматуры холодного водоснабжения (ХВС)	по мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в системе холодного водоснабжения (ХВС)	по мере необходимости
Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах 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, муфты 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 до 1 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. 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	по мере необходимости

общедомовом имуществе и придомовой территории	
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 настенного или потолочного патрона	по мере необходимости
Снятие показаний общедомового счетчика электроэнергии	1 раз в месяц
1.2.6.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
1.3.1.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 ишибера мусоропровода	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
1.3.2.Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
1.4.Содержание автоматической противопожарной системы (АППС) (при наличии)	
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
1.5.Содержание лифтового хозяйства	
аварийно-техническое обслуживание лифтов	круглосуточно
оперативный пуск остановившихся лифтов	круглосуточно
подготовку лифтов к техническому освидетельствованию	1 раз в год
планово-предупредительных ремонтов лифтов	1 раз в год
замена вышедших из строя узлов, деталей или агрегатов лифтового оборудования	по мере необходимости
проведение работ по смазке, чистке, наладке, регулировке и	по мере необходимости

ремонт лифтового оборудования в целях восстановления его работоспособностей и обеспечения безопасных условий эксплуатации лифтов	
проведение работ по оценке соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы и по оценке соответствия лифтов при эксплуатации	1 раз в год
1.6. Уборка лестничных клеток	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей	ежедневно
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	2 раза в месяц
Мытье окон	2 раз в год (в весенний и конец летнего периода)
Мытье кабины лифта (при наличии)	2 раза в неделю
Уборка площадки и очистка металлической решетки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
1.7. 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
1.8. Дератизация, дезинсекция подвалов и чердаков	по мере необходимости
1.9. Санитарное содержание придомовой территории	
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	1 раз в двое суток
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 каналы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии)	по мере необходимости
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)	
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 каналы, ливневые колодцы, крышки люков. (при наличии)	по мере необходимости
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 свежеснеговывпавшего снега толщиной до 2 см	2 раз в сутки
Сдвигание свежеснеговывпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в дни сильных снегопадов и сдвигание его на газоны	2 раза в сутки
Посыпка территории противогололедными 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 прямиков и входов в подвал	1 раз в неделю
Весенний 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

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

Генеральный директор



Евлампиев И. Г.

Председатель совета МКД

/ Горшелев С. Г.

Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом

№	Наименование работ и услуг	Тариф (руб. коп./м ²) на 201_ год	Процентное соотношение распределения денежных
1	Содержание и ремонт дома – всего, в том числе:	11,37	39,50%
2	Санитарное состояние дома – всего, в том числе:	7,57	29,00%
3	Содержание лифтов	5,17	19,80%
4	Содержание Управляющей компании	3,05	11,70%
5	Итого (максимальная) сумма жилищных услуг	26,09	100,00%
6	Утверждаемый процент расходов на управление на 2013 год, [(стр. 1:5) * 100%], %	11,70%	х

Максимальный тариф установленный собранием Собственников жилья. Если данный тариф не был назначен собранием Собственников жилья, то он приравнивается в соответствии с решение КРАСНОЯРСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ от 28 декабря 2005 г. № В-160.

Генеральный директор



Евлампиев И. Г.

Председатель совета МКД

Горшелев С. Г.

Форма акта

Дата проведения проверки « » _____ 20__ г. Время проведения проверки _____

ФИО потребителя _____

Адрес проживания _____

Вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества _____

Исполнитель или его уполномоченный представитель (жилищно-эксплуатирующая организация) _____

Выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги

Использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления нарушений параметров качества коммунальной услуги _____

Выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги

Заключение по результатам обследования _____

Подписи:

Потребитель или его представитель: _____ / _____
подпись ФИО

Исполнитель или его уполномоченный представитель (жилищно-эксплуатирующая организация):

Иные лица (при их наличии):

ПОДПИСЬ

ФНО

ПОДПИСЬ

ФНО

ПОДПИСЬ

ФНО

Генеральный директор



/ Евлампиев И.

Председатель совета МКД

/ Горшелев С. Г.

ЭНЕРГОСЕРВИСНЫЙ ДОГОВОР (КОНТРАКТ) №1

г. Красноярск

Собственники жилых и нежилых помещений МКД по адресу 26 Бакинских комиссаров 5г, именуемое в дальнейшем «Заказчик, в лице Председателя совета МКД Горшчелова С.Г., действующего на основании Решения собрания собственников, с одной стороны, и ООО «Новые коммунальные технологии», зарегистрированное в Федеральной налоговой службе за основным государственным номером 1162468058906 (Свидетельство о внесении записей в Единый государственный реестр юридических лиц: серия 24 № 006326895, от «18» февраля 2016г., именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Евлампиева И.Г., действующего на основании устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий энергосервисный контракт (далее - Контракт) с целью обеспечения эффективного и рационального использования энергетических ресурсов при эксплуатации МКД по адресу 26 Бакинских комиссаров, 5г о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ КОНТРАКТА

1.1 В рамках настоящего Контракта Исполнитель осуществляет действия, направленные на энергоснабжение и повышение энергетической эффективности использования Заказчиком энергетических ресурсов, в том числе осуществляет энергоэффективные мероприятия на объектах Заказчика, а Заказчик оплачивает услуги (работы) Исполнителя за счет средств, полученных от экономии в результате энергоэффективных мероприятий.

1.2 Исполнитель при исполнении настоящего контракта обязан обеспечить следующие режимы (условия) использования энергетических ресурсов (далее – необходимый уровень комфортности):

- температурный режим в квартирах 22-24 градуса, в нежилых помещениях 18-20 градусов.
- уровень освещения, в соответствии с СанПин.

1.3 Работы и услуги в рамках настоящего Контракта выполняются силами и средствами Исполнителя. Исполнитель вправе для выполнения определенного объема работ привлекать субподрядные организации. В случае привлечения к выполнению работ субподрядных организаций Исполнитель несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядными организациями.

2. ЦЕНА КОНТРАКТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1 цена контракта определяется в размере 50% от экономии тепловой и электрической энергии, вследствие проведения исполнителем энергетических мероприятий по результатам расчетного года.

3. ПЛАН ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ МЕРОПРИЯТИЙ

- 3.1 Установка общедомовых приборов учета горячей воды.
- 3.2 установка энергосберегающих светильников.

- 3.3 Контроль режимов теплоснабжения.
- 3.4 Контроль за энергетическими ресурсами, расходуемыми на эксплуатацию общедомового имущества.
- 3.5 Устранение ненормативных потерь тепловой энергии через отражающие конструкции.

4. ПРИЕМ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

- 4.1 Прием выполненных работ производится комиссией, сформированной из членов домового совета и представителя исполнителя.

5. ПРЯДОК РАСЧЕТОВ ЗА СЪЭКОНОМЛЕННУЮ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ

- 5.1 расчет производится по окончании года на основании калькуляции подписанной представителями домового совета и исполнителя.
- 5.2 Исполнитель вправе часть средств, полученных от экономии энергетических ресурсов потратить на денежное поощрение своих работников.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1 Срок действия договора устанавливается до расторжения исполнителем договора управления многоквартирным домом.
- 6.2 Договор может быть расторгнут любой из сторон в соответствии с Законодательством РФ.

Заказчик:

Председатель совета МКД
С.Г. Горшелев



Исполнитель:

Генеральный директор
ООО «Новые коммунальные технологии»
И.Г. Евлампиев

