

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №8

г. Иркутск

«09» августа 2022 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Иркутск, ул. Цимлянская, д. 3а** (именуемые в дальнейшем — собственники помещений или собственники), и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Крепость»**, в лице директора Кузнецовой Кристины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее - многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (**Протокол №1 от «09» августа 2022 г.**) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор является договором смешанного вида и договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Управление Многоквартирным домом, как самостоятельным объектом управления, исходя из его технического состояния и задания Собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения Многоквартирного дома в существующем состоянии, с учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения Многоквартирного дома, отвечающим требованиям и стандартам надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению Многоквартирными домами, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013 г., а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013 г.

1.3. 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, выдаваемых в адрес Собственников помещений или Управляющей организации, при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению Многоквартирным домом.

1.4. Собственник помещения дает согласие осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, (в т.ч. передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном и несудебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных,

1.5. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении 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 годовых (внеочередных) общих собраний Собственников.

1.6. Управляющая организация представляет Собственникам помещений ежегодный отчёт о выполнении условий Договора путём его размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Перечень работ и услуг приведен в Приложении к Договору);

б) предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме (далее - потребителям). Порядок предоставления коммунальных услуг установлен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. №354 (далее - Правила);

в) выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, соответствующие правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом (утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года №416) и направленные на достижение целей управления многоквартирным домом, указанные в

частях 1-1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по капитальному ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3. Права и обязанности по Договору.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять 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.

3.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и устранять аварии, в т.ч. обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.3. Хранить и актуализировать 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.

3.1.4. Организовать и вести прием Собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления Многоквартирным домом.

3.1.5. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в объеме взятых обязательств.

3.1.6. Производить начисление и сбор платы за оказываемые услуги (в т.ч. путем привлечения третьих лиц), а также организовать печать и доставку в адрес Собственников помещений платежных документов, в соответствии с требованиями, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.1.7. По требованию потребителей, в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.8. 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). 3.1.9. Обеспечить возможность осуществления Собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

3.1.10. Рассматривать в установленные сроки письменные (направленные посредством электронной и факсимильной связи) заявления, обращения и предложения Собственников помещений и потребителей по устранению недостатков отдельных видов работ. Сроки рассмотрения соответствующих заявлений и обращений определяются в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления Многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г.).

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

3.1.12. Информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг, в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить потребителей, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме о причинах невыполнения, путём размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания);

б) исправить имеющиеся недостатки в минимально короткий срок с момента обнаружения.

3.1.14. Принимать участие в приемке на учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учёта.

3.1.15. Не позднее 3 (трёх) дней до проведения работ внутри помещения, согласовать с Собственником, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися помещениями в Многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования, направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения, не позднее чем за 15 (пятнадцать) дней до момента проведения необходимых работ, за исключением работ аварийного характера.

3.1.16. При необходимости направлять Собственнику и другим потребителям в Многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В целях исполнения своих обязательств по Договору самостоятельно привлекать иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) для осуществления деятельности по оказанию жилищных и коммунальных услуг. При этом ответственность за выполнение

обязательств по настоящему Договору лежит на Управляющей организации.

3.2.2. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью граждан проживающих в Многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы причинения ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорных органов, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений.

3.2.3. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объёме, в соответствии с выставленными платёжными документами.

3.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям, в соответствии с порядком, установленным Правилами.

3.2.5. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору, требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором, а также с правом обращения в судебные органы о принудительном взыскании образовавшейся задолженности.

3.2.6. Ежемесячно, после окончания срока для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, разместить на информационных стендах Многоквартирного дома списки помещений, в которых проживают лица, имеющие задолженность свыше 3 (трёх) месяцев.

3.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организацией (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, для проверки правильности предоставляемых Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в порядке и в сроки установленные Правилами.

3.2.8. 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.

3.2.9., 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 предоставляемых услуг.

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

3.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора.

3.3.2. Своевременно и в полном объёме вносить плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, в сроки, установленные договором управления.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчёта платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами.

3.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учёта немедленно сообщать о них письменно, либо по телефону 500-100 в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, в случае наличия возможности, самостоятельно принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.5. При временном неиспользовании помещения, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению.

3.3.6. Обеспечивать, в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а в случае аварий - работников аварийных служб Управляющей организации в любое время суток.

3.3.7. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных составляющих элементов общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.8. Предоставлять в Управляющую организацию в течение 3 (трёх) рабочих дней следующие сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих (в случае отсутствия в квартире индивидуальных приборов учета);

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты.

3.3.9. В случае если лицо, уполномоченное собственниками на представление их интересов перед Управляющей организацией, не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из Собственников в Многоквартирном доме. В случае если такое лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из Собственников в Многоквартирном доме.

3.3.10. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надёжности и

безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда

независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственники помещений имеют право:

3.4.1. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличия (отсутствия) задолженности или переплаты, наличия оснований и правильности начислений Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

3.4.2. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

3.4.3. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

3.4.4. Требовать от работников Управляющей организации или её представителей предъявления документов, подтверждающих их полномочия на доступ в жилое или нежилое помещение, для осуществления деятельности, связанной с управлением Многоквартирным домом.

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

3.4.6. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.4.7. Предоставлять Управляющей организации на безвозмездной основе помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома, для обслуживающего персонала (дворник, уборщик лестничных клеток и тд) данного дома.

3.4.8. Уполномочивать кого-либо из собственников на представление их интересов во взаимоотношениях с Управляющей организацией и ее представителями.

3.4.9. Обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме, потребляющим коммунальные услуги, в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

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

4. Цена Договора и порядок ее определения

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 4.3. Договора.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется ежегодно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ и услуг. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества определена на дату заключения Договора и указана в Приложении к настоящему Договору, а во второй и последующие годы действия Договора подлежит ежегодной индексации на величину индекса потребительских цен (ИПЦ) на товары и услуги по Российской Федерации, определенную и официально опубликованную Росстатом, за период с месяца начала действия стоимости работ, услуг, применявшейся до момента индексации, до месяца, наступившего на три месяца раньше месяца, в котором производится индексация (с которого начинает применяться проиндексированная стоимость работ, услуг).

4.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее - регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами. По требованию потребителей, Управляющая организация обязана составить акт установления факта предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по соответствующей форме.

5. Размер платы по Договору и порядок его определения

5.1. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по управлению Многоквартирным домом устанавливается для Собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг на один год, в расчёте на один месяц - за 1 (один) квадратный метр общей площади помещений в Многоквартирном доме.

5.2. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяемый с учётом

индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией, указывается в Перечне услуг и работ на последующий год, который доводится

до сведения собственников помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

Размер платы за выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается ежегодно на внеочередном общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома. До принятия общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома решения об ином порядке определения размера платы и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

5.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м, и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги для Собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами Собственникам и пользователям помещений (иным потребителям) в Многоквартирных домах с учётом установленных такими Правилами условиями и порядком изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией, путём оформления соответствующего акта.

5.5. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учёта, принадлежащему Собственнику - гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству фактически проживающих граждан в таком помещении, подтверждённый соответствующим актом.

5.6. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы вносимая Собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключённым ими прямым договорам с ресурсоснабжающими организациями.

6. Порядок внесения платы по Договору

6.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и иные работы и услуги (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее - плательщики) в Управляющую организацию через её платежных агентов.

6.2. Плата по Договору, вносится на основании Платежных документов, которые предоставляются собственникам в срок до 10 (десятого) числа, путем доставки в почтовый ящик собственнику помещения.

6.3. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истёкшим (расчётным) месяцем.

6.4. Неиспользование Собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

6.5. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесённую плату по Договору производится плательщиком по выставяемому ему платёжному документу Управляющей организацией, отдельной строкой.

7. Порядок осуществления деятельности по управлению Многоквартирным домом

7.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки:

7.1.1. Управляющая организация оказывает услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений руководствуясь постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013 г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами». Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, порядка их оказания и выполнения в Многоквартирном доме, утверждён Постановлением Правительства № 290 от 03.04.2013 г.

7.1.2. Перечень и сроки выполнения работ, оказания услуг в первом году действия Договора, включённые в перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждены собственниками помещений на общем собрании (Протокол общего собрания собственников помещений № 1 от «09» августа 2022 г.) и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.

7.1.3. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления - до начала выполнения таких работ.

7.1.3.1. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг.

7.1.3.2. Неотложные непредвиденные работы (аварийные ситуации), которые не терпят отлагательства, выполняются Управляющей организацией незамедлительно, с выставлением Собственнику дополнительной

оплаты в платежном документе.

7.1.4. Управляющая организация оформляет акт выполненных работ и оказанных услуг по текущему ремонту в 3 (трех) экземплярах. Уполномоченное Собственниками лицо в 7 (семи)дневный срок подписывает данные акты и возвращает 2 (два) экземпляра в Управляющую организацию. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

7.2. Порядок предоставления и учёт потребления коммунальных услуг:

7.2.1. Управляющая организация, путём заключения от своего имени и в интересах Собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями, предоставляет коммунальные услуги.

7.2.2. Условия предоставления Собственникам помещений (потребителям) коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами.

7.2.3. В случае обнаружения Собственником расхождения общей площади жилого помещения с фактически указанной в платежном документе, корректировка площади Управляющей организацией производится с момента подачи заявления, с предоставлением Собственником копии правоустанавливающего или иного документа (свидетельство о регистрации права собственности, технический паспорт), подтверждающего площадь такого жилого помещения. При этом, перерасчёт за прошедший период Управляющей организацией не производится.

8. Ответственность по Договору

8.1. Ответственность Управляющей организации, Собственников помещений и иных потребителей:

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

8.1.2. Собственники помещений в Многоквартирном доме и иные потребители, несут ответственность за противоправные действия третьих лиц в отношении объектов общего имущества Многоквартирного дома, не являющихся Сторонами Договора. В случае обнаружения Собственником помещения или иным потребителем фактов вандализма, при которых произошло нарушение технического и эстетического состояния общего имущества Многоквартирного дома, Собственник обязан немедленно сообщить об этом Управляющую организацию для совместного составления акта осмотра повреждения объекта общего имущества. При этом обязанность по восстановлению целостности, либо приведения в первоначальное состояние объекта общего имущества Многоквартирного дома лежит на Собственнике помещения в Многоквартирном доме, с последующим возмещением имущественных потерь Управляющей организации, в целях восстановления поврежденного или уничтоженного объекта общего имущества Многоквартирного дома.

8.2. Ответственность Управляющей организации:

8.2.1. Управляющая организация несёт ответственность перед потребителями за действия своих Представителей. Управляющая организация несёт ответственность по настоящему Договору в объёме взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности).

8.2.2. Управляющая организация не несёт ответственность за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников.

8.2.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества (в том числе в случаях, установленных «Правилами предоставления коммунальных услуг») и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести перерасчёт (уменьшение) платы Собственнику, от стоимости не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг.

8.2.4. Управляющая организация не несёт ответственности и не возмещает убытки и причинённый ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

8.3. Ответственность Собственников помещений и иных потребителей:

8.3.1. В случае несвоевременного или не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

8.3.2. При обнаружении несанкционированного подключения Собственником или иным потребителем внутриквартирного оборудования к внутридомовым инженерным системам (электрооборудования, тепло-водоснабжения) Управляющая организация обязана:

а) незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение и произвести доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потреблённые без надлежащего учёта коммунальные услуги;

б) произвести доначисление размера платы исходя из объёмов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключённого оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном Управляющей

организации с привлечением представителей соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты

устранения исполнителем такого несанкционированного подключения.

8.3.3. При обнаружении Управляющей организацией факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального (квартирного) прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учёта, Управляющая организация обязана:

- прекратить использование показаний такого прибора учёта при расчётах за коммунальную услугу и произвести перерасчёт размера платы за коммунальную услугу для такого потребителя, исходя из объёмов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учёта, указанной в акте проверки состояния прибора учёта, составленном УО с привлечением представителей соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения такого вмешательства.

8.3.4. В случае невозможности установить дату осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работу индивидуального (квартирного) прибора учета, то доначисление производится, начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 (шесть) месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учёта. Доначисление размера платы объёмов коммунального ресурса Собственникам или иным потребителям внутриквартирного оборудования производится Управляющей организацией в случаях:

- а) потребления коммунальных услуг с нарушением установленного Договором порядка учёта коммунальных ресурсов со стороны Собственника или пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме лицами, выразившимися во вмешательстве в работу соответствующего общего или индивидуального прибора учета, а также распределителей;
- б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учёта или распределителя, за который отвечает Собственник или иной потребитель коммунальных ресурсов;
- в) при иных действиях Собственника или пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме лицами, в результате которых искажаются показания указанных приборов учёта и распределителей.

9. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий Договор **вступает в силу с «01» ноября 2022 г.** и действует в течение 1 года, с пролонгацией.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании Собственников, кроме случая, указанного в п. 5.2 Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путём 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.

9.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора при невыполнении Управляющей организацией условий Договора.

9.4. Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств.

9.5. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия, Управляющая организация производит сверку расчётов по Договору.

10. Порядок разрешения споров

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

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

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

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Настоящий Договор подписывается путем проставления подписи Собственника в Реестре собственников помещений, подписавших настоящий Договор или путем совершения Собственником действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту общего имущества, услуги по управлению многоквартирным домом или о фактическом потреблении таких услуг.

11.2. Договор составляется в 2 экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

11.3. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и все приложения к нему, указанные в п. 11.8 Договора, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации,

и председателем Совета дома, уполномоченным лицом (или решением собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании) на котором было принято решение о заключении Договора.

11.4. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

11.5. По просьбе любого из Собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на 8 (восемь) страницах. При этом Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору в месте хранения экземпляра Договора, составленного для Собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации.

11.6. По просьбе Собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору (кроме Реестра собственников помещений, подписавших настоящий Договор).

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

11.8. К Договору прилагаются:

Приложение № 1. Информация для сведения собственников помещений.

Приложение № 2. Характеристика Многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 3. Состав общего имущества Многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.

Приложение № 4. Стоимость и перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Услуги и работы по управлению, оказываемые в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416.

Приложение № 5. Стоимость и перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 6. Реестр Собственников помещений, подписавших настоящий Договор управления.

12. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

«Управляющая организация»:

Собственники помещений:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания Крепость»

Адрес местонахождения: г. Иркутск,

ул. Депутатская, д. 78/1

ОГРН: 1133850019412

ИНН/КПП: 3811167454/381101001

тел.: (3952) 48-41-15

e-mail: krepost38@mail.ru

Настоящий Договор подписывается со стороны Собственников путем проставления подписи в Реестре Собственников помещений, подписавших настоящий Договор (Приложение №6).

Директор ООО «УК Крепость»

_____ / К. В. Кузнецова/

Информация для сведения собственников помещений

1. *Информация об Управляющей организации:*

Место нахождения: г. Иркутск, ул. Депутатская, д. 78/1

ОГРН 1153850030476

ИНН/КПП 3811167454/381101001

Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 000076 от 24.04.2015г. выдана Службой государственного жилищного надзора Иркутской области.

Режим работы офиса ООО «Управляющая компания Крепость»:

Понедельник: 15:00-20:00

Вторник: 11:00-15:00

Среда, Четверг: 14:00-19:00

Пятница: 11:00-15:00

Выходные - Суббота, Воскресенье

Адрес электронной почты: krepost38@mail.ru

Официальный сайт в сети Интернет: <http://uk-krepost38.ru/>

Контактный телефон: (3952)48-41-15

Аварийно-диспетчерское обслуживание МКД осуществляет ООО «Контакт-Центр «500100 Круглосуточный Дозор» (ОГРН 1123850007214), тел.: (3952) 500-100

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

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Иркутской области

Адрес: 664003, г. Иркутск, ул. Карла Маркса, д. 8

Телефон: 8 (3952) 24-33-67, 8 (3952) 24-26-86

Адрес электронной почты: mail@38.rospotrebnadzor.ru

Служба государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области

Адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Поленова, д. 18А/1 (вход с ул. Култукской)

Телефон: 8 (3952) 70-33-50

Адрес электронной почты: zhilnadzor@govirk.ru

Управление ЖКХ Октябрьского округа администрации города Иркутска

Адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, 27

Телефон: 8(3952) 52-02-48

Адрес электронной почты: okt_okr@admirk.ru

Служба по тарифам Иркутской области

Для корреспонденции: 664027, г. Иркутск, ул. Ленина, 1а

Фактический адрес: г. Иркутск, ул. Марата, 31

Телефон канцелярии: 8 (3952) 24-06-62

Факс: (3952) 24-01-59

Адрес электронной почты: sti@govirk.ru

Прокуратура Октябрьского района г. Иркутска

Адрес: 664047, г. Иркутск, ул. Депутатская, 24

Телефон: (395-2) 23-88-35

Адрес электронной почты: irk@38.mailor.ru

3. *Порядок и форма оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.*

Срок внесения платы по Договору устанавливается до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим (расчётным) месяцем.

С 01.01.2014 года при оплате жителями жилищно-коммунальных услуг дополнительно взимается комиссия согласно тарифам, установленным той организацией (банком, иной организацией, принимающей платежи), в которой осуществляется платёж.

Собственник помещения, имея на руках платёжный документ, вправе произвести оплату жилищно-коммунальных услуг любым доступным ему способом, не запрещённым действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:

- оплатить наличными в офисе ООО «УК Крепость»;
- оплатить в любой кредитной организации (банках). Прием платежей осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 395-1 от 02.12.1990 г. «О банках и банковской деятельности» и Федеральным законом № 161-ФЗ от 27.06.2011 г. «О национальной платежной системе»;
- оплатить через платежных агентов, в соответствии с Федеральным законом № ЮЗ-ФЗ от 03.06.2009 г. «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами».

Оплата принимается в безналичной форме по следующим банковским реквизитам:

р/с 40702810818350025333

БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810900000000607

БИК 042520607

4. *Сведения о последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги*

В соответствии с п. 119 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 01.05.2011 г. № 354 Управляющая организация в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги до полной ликвидации задолженности.

Согласно п. 121.1. Правил №354 расходы исполнителя, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги подлежат возмещению за счет потребителя.

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в 90-дневный срок оплата не произведена. Начиная с 91-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

Также в случае непогашения суммы задолженности Управляющая организация оставляет за собой право взыскать образовавшуюся задолженность в судебном порядке. При взыскании задолженности в судебном порядке дополнительно к сумме задолженности будут взысканы:

- судебные расходы, связанные с взысканием задолженности;
- сумма государственной пошлины.

5. *Сведения о последствиях отсутствия прибора учета в жилом помещении*

Согласно п. 34 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 01.05.2011 г. № 354, потребитель обязан в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку. Кроме того, согласно положениям Федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», собственники помещений обязаны оборудовать свои помещения индивидуальными (квартирными) приборами учета потребления коммунальных ресурсов.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 г. № 603 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг» при начислении платы за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение по лицевым счетам помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета коммунальных услуг, к нормативу применяется повышающий коэффициент 1,5.

6. *Сведения о последствиях недопуска исполнителя в помещение для проверки состояния приборов учета и достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета*

Согласно п.п. "Е" п. 34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (далее по тексту - Правила) потребитель обязан допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутридомового оборудования в заранее согласованный с исполнителем день и время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

При недопуске двух и более раз потребителем в занимаемое им жилое и (или) нежилое помещение исполнителя для проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета,

проверки достоверности представленных сведений о показаниях таких приборов учета и при условии составления исполнителем акта об отказе в допуске к прибору учета показания такого прибора учета, предоставленные потребителем, не учитываются при расчете платы за коммунальные услуги до даты подписания акта проведения указанной проверки. В случае непредставления потребителем допуска в занимаемое им жилое помещение, исполнителю по истечении указанного в подпункте "в" пункта 59 Правил предельного количества расчетных периодов (не менее 6 месяцев), за которые плата за коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным указанным пунктом, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом повышающих коэффициентов в соответствии с приведенными в приложении № 2 к Правилам формулами расчета размера платы за коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения, предусматривающими применение повышающих коэффициентов, начиная с расчетного периода, следующего за расчетным периодом, указанным в подпункте "в" пункта 59 Правил, до даты составления акта проверки.

7. Сведения о необходимости собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, а также о последствиях отсутствия такого договора в указанные сроки.

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан заключить договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии.

В случае отсутствия у Потребителя в нежилом помещении письменного договора ресурсоснабжения, предусматривающего поставку коммунальных ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, объем коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования).

Для заключения договора на поставку коммунального ресурса Потребитель обязан обратиться в соответствующую ресурсоснабжающую организацию:

1. В части поставки холодной воды и водоотведения: МУП "Водоканал" г. Иркутска, расположенное по адресу: г. Иркутск, ул. Станиславского, д. 2.
2. В части поставки тепловой энергии, горячей воды: ООО «Байкальская энергетическая компания», расположенное по адресу: г. Иркутск, Сухэ-Батора, д. 3.
3. В части поставки электрической энергии: ООО "Иркутскэнергосбыт", расположенное по адресу: г. Иркутска, ул. Лермонтова, д. 257.

После заключения договора с ресурсоснабжающей организацией Потребитель в течение 5 дней с момента заключения договора необходимо предоставить в адрес управляющей организации копии заключенных договоров.

Подписи сторон:

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Крепость»**

Адрес местонахождения: г. Иркутск,

ул. Депутатская, д. 78/1

ОГРН: 1133850019412

ИНН/КПП: 3811167454/381101001

тел.: (3952) 48-41-15

e-mail: krepost38@mail.ru

Директор ООО «УК Крепость»

_____ / К. В. Кузнецова/

Собственники помещений:

Настоящий Договор подписывается со стороны Собственников путем проставления подписи в Реестре Собственников помещений, подписавших настоящий Договор (Приложение №6).

Характеристика Многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности.

1. Характеристика многоквартирного дома

- а) Адрес многоквартирного дома: г. Иркутск, ул. Цимлянская, д. За
- б) номер технического паспорта БТИ - 2489;
- в) серия, тип постройки: -----;
- г) год постройки - 2014
- д) этажность: 10 (десять), в т.ч. цокольный этаж;
- е) количество квартир: 56;
- ж) общая площадь жилых помещений 2979,8 кв. м;
- з) общая площадь нежилых помещений 987,4 кв. м;
- и) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 1278,8 кв.м
- к) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного): не проводился;
- л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 1411,6 кв. м;
- м) кадастровый номер земельного участка 38:36:000023:0163;
- н) сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых многоквартирный дом коммунальных ресурсов: установлены по ГХВС, тепловой энергии и электроэнергии

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

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

- по обслуживанию придомовой территории – согласно границ, установленных кадастровым планом земельного участка.
- по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

- по внутридомовым инженерным системам электроснабжения

2.2.1. В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УК) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника, и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке ХВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции. Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовым инженерным системам горячего водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

2.2.2. В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УК) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника, и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке ГВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой инженерной системе водоотведения - до первых стыковых соединений, на ответвлении от канализационного стояка.

- по внутридомовой системе отопления – стояки и проектные обогревающие элементы. В случаи переустройства Собственником системы отопления (замене проектных обогревающих элементов, установка запорной или регулирующей арматуры) граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом Собственника устанавливается по первому сварному соединению на ответвлении от стояка.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке отопления или ответвлении от него в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве стояков, подводящих и отводящих труб от стояка в строительные конструкции,

2.2.3. Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой системе электроснабжения - первое болтовое присоединение вводного кабеля на первом отключающем устройстве в этажном щите.

- по системе вентиляции – входное отверстие вентиляционного канала.

2.2.4. В случаи выполнения собственниками переустройства (установка пластиковых окон и т.д.), вследствие чего

нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, установки в вентиляционные отверстия вентиляторов и воздуховодов – ответственность за нерабочее состояние системы вентиляции ложится на собственников помещений.

Подписи сторон:

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Крепость»**

Адрес местонахождения: г. Иркутск,

ул. Депутатская, д. 78/1

ОГРН: 1133850019412

ИНН/КПП: 3811167454/381101001

тел.: (3952) 48-41-15

e-mail: krepost38@mail.ru

Директор ООО «УК Крепость»

_____ / К. В. Кузнецова/

Собственники помещений:

Настоящий Договор подписывается со стороны Собственников путем проставления подписи в Реестре Собственников помещений, подписавших настоящий Договор (Приложение №6).

Состав общего имущества многоквартирного дома, характеристика его технического состояния

I. Состав общего имущества:

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

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

е) детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования.

II. Техническое состояние общего имущества.

Наименование элемента общего имущества	Техническое состояние
Помещения общего пользования	хорошее
Межквартирные лестничные площадки	хорошее
Лестницы	хорошее
Коридоры	хорошее
Технические этажи	хорошее
Технические подвалы	хорошее
Кровля	удовлетворительно
Ограждающие конструкции	хорошее
Двери	хорошее
Окна	хорошее
Элементы благоустройства	хорошее

Система холодного водоснабжения	хорошее
Система горячего водоснабжения	хорошее
Система водоотведения	хорошее
Система отопления	хорошее
ВРУ (электрощитовая)	хорошее
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	хорошее

Подписи сторон:

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Крепость»**

Адрес местонахождения: г. Иркутск,

ул. Депутатская, д. 78/1

ОГРН: 1133850019412

ИНН/КПП: 3811167454/381101001

тел.: (3952) 48-41-15

e-mail: krepost38@mail.ru

Директор ООО «УК Крепость»

_____ / К. В. Кузнецова/

Собственники помещений:

Настоящий Договор подписывается со стороны Собственников путем проставления подписи в Реестре Собственников помещений, подписавших настоящий Договор (Приложение №6).

Стоимость и перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Услуги и работы по управлению, оказываемые в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416.

Общая площадь дома	3 967,20 м ²
Площадь придомовой территории 1 категории	1 043,00 м ²
Площадь придомовой территории 2 категории	178,00 м ²
Площадь лестничных клеток	730,00 м ²

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Ежемесячная планово-договорная стоимость оказания услуг	Стоимость на 1 кв. м. общей площади
1	Работы, выполняемые в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290			
1.1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно	1 309,18	0,33
1.2	Влажная уборка лестничных клеток	2 раза в неделю	9 243,58	2,33
1.3	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, обметание пыли с потолков	2 раза в месяц	2 300,98	0,58
1.4	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков	1 раз в месяц	1 150,49	0,29
1.5	Мытье окон	1 раз в год	714,10	0,18
1.6	Проведение дезинсекции и дератизации	1 раз в год	595,08	0,15
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования	ППР по графику 2 раза в год и заявочный ремонт	3 729,17	0,94
1.8	Работы, необходимые для надлежащего содержания инженерно-технического оборудования и конструктивных элементов дома	В течение месяца	6 069,82	1,53
1.9	Техническое обслуживание лифтов	По графику	9 719,64	2,45
1.10	Уборка придомовой территории 1 категории	20 раз в месяц	9 997,34	2,52
1.11	Уборка придомовой территории 2 категории	20 раз в месяц	2 102,62	0,53
2	Работы, выполняемые в рамках требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности			
2.1	Наладка, регулировка и плановая проверка	В течение месяца	436,39	0,11
3	Прочие услуги			
3.2	Оказание консультационной юридической поддержки в вопросах ЖКХ, взаимодействия с РСО, Фондом капитального ремонта	по мере необходимости	1 031,47	0,26
	Всего работ, руб. (НДС не облагается)		48 399,84	12,20
4	Услуги и работы по управлению МКД	в рабочие дни	23 803,20	6,00

Подписи сторон:

Управляющая организация:
**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Крепость»**
Адрес местонахождения: г. Иркутск,
ул. Депутатская, д. 78/1
ОГРН: 1133850019412
ИНН/КПП: 3811167454/381101001
тел.: (3952) 48-41-15
e-mail: krepost38@mail.ru

Собственники помещений:

Настоящий Договор подписывается со стороны Собственников путем проставления подписи в Реестре Собственников помещений, подписавших настоящий Договор (Приложение №6).

Директор ООО «УК Крепость»
_____/ К. В. Кузнецова/

**Стоимость и перечень работ и услуг по текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома**

Общая площадь дома 3967,2 м2

№	Наименование	Размер платы, руб/м2
1	Текущий ремонт	3,00

Подписи сторон:

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Крепость»**

Адрес местонахождения: г. Иркутск,

ул. Депутатская, д. 78/1

ОГРН: 1133850019412

ИНН/КПП: 3811167454/381101001

тел.: (3952) 48-41-15

e-mail: krepost38@mail.ru

Собственники помещений:

Настоящий Договор подписывается со стороны
Собственников путем проставления подписи в Реестре
Собственников помещений, подписавших настоящий
Договор (Приложение №6).

Директор ООО «УК Крепость»

_____ / К. В. Кузнецова/