

Договор № _____
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу
г. Красноярск, ул. Лесопарковая, дом № 27.

г. Красноярск

«01» января 2018 г.

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в лице уполномоченного представителя Ермолаева Александра Федоровича, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Серебряный ключ», в лице генерального директора Скрипко Вячеслава Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от «11» декабря 2017 г.), утвердившего его условия, о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Исполнитель по заданию Собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.2. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по управлению и надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенным в Приложении №2 и Приложении №3 к настоящему Договору.
- 1.3. Исполнитель предоставляет коммунальные услуги в соответствии с перечнем, приведенным в Приложении №4 к настоящему Договору.
- 1.4. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений и иных пользующихся помещениями лиц, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.5. Настоящий Договор является договором смешанного типа с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

2. Общие положения

- 2.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений в многоквартирном доме на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 1 от «11» декабря 2017 г.), согласованных с управляющей организацией.
- 2.2. Настоящий Договор является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.3. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по управлению и надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников Помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №5 к настоящему Договору). Перечень работ и услуг может быть изменен по обоюдному согласию Сторон, при этом изменения утверждаются на Общем собрании Собственников помещений и оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору, или в ином порядке, предусмотренном действующим законодательством. Изменение перечня работ и услуг влечет за собой обязательное изменение цены настоящему Договору.
- 2.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с техническим паспортом на многоквартирный дом в пределах границ эксплуатационной ответственности и приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 2.5. Исполнитель обеспечивает выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входящих в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, на основании решения Общего собрания Собственников за дополнительную плату.
- 2.6. Исполнитель обеспечивает Собственников помещений коммунальными услугами, качество которых соответствует установленным законодательством требованиям к качеству коммунальных услуг, качество которых соответствует потребленным коммунальным ресурсам в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями и действующим законодательством.
- 2.7. Исполнитель принимает порядок определения объема (количества) потребленных коммунальных ресурсов в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями и действующим законодательством.
- 2.8. Объем предоставленных коммунальных услуг и размер платы за них определяется Исполнителем в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», либо в соответствии с иными действующими на момент определения нормативными актами.
- 2.9. Исполнитель определяет порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», либо в соответствии с иными действующими на момент определения нормативными актами.

2.10. Собственники дают согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивании, уничтожение персональных данных.

2.11. Для исполнения договорных обязательств, Собственники предоставляют Исполнителю следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес проживания и регистрации, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах, паспортные данные, ИНН и иные данные, необходимые для реализации условий настоящего Договора.

3.1. Собственники обязуются:

3. Обязанности сторон

3.1.1. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания. В дальнейшем, в случае перехода права собственности – сообщать новому Собственнику о необходимости соблюдения настоящего Договора.

3.1.3. В случае временного отсутствия предоставить Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на случай чрезвычайных и аварийных ситуаций.

3.1.4. Предоставить Исполнителю:

- копии правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, ИНН, контактные телефоны,
- информацию о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору,
- информацию о смене Собственника помещения и о дате заключения договора купли-продажи помещения, аренды, найма и т.п.

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

3.1.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.1.7. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламливания и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши, подвалы. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

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

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

3.1.10. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю.

3.1.11. Извещать Исполнителя в течение 5 дней об изменении числа проживающих в принадлежащем Собственнику помещении. При выявлении Исполнителем факта проживания в принадлежащем Собственнику помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Исполнителем с момента последнего освидетельствования на количество проживающих, в случае не проведения такого освидетельствования – с момента заключения настоящего Договора.

3.1.12. Своевременно и полностью вносить Исполнителю плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также за иные дополнительные работы и услуги на основании выставяемого Исполнителем платежного документа.

3.1.13. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время работников Исполнителя и полномоченных им лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.1.14. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. При их отсутствии, выходе их из строя или окончания срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения.

3.1.15. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений.

3.1.16. Не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя и др.).

3.1.17. Не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и на балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с органом местного самоуправления.

3.1.18. Не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления (свыше параметров предусмотренных проектной и (или) технической документацией на дом).

3.1.18. Не устанавливать, не подключать, не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

- 3.1.19. Не устанавливать без согласования с Исполнителем телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.
- 3.1.20. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.
- 3.1.21. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Исполнителю в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Исполнителем счета.
- 3.1.22. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных внутриквартирных сетях и оборудовании.
- 3.1.23. Своевременно (в течение суток с момента обнаружения) информировать Исполнителя о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Собственника и местах общего пользования в многоквартирном доме.
- 3.1.24. Рассматривать предложения Исполнителя о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности с определением способа проведения их в доме и источника финансирования работ.
- 3.1.25. Нести расходы при проведении мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности, предусмотренных действующим законодательством.
- 3.1.26. При наличии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно снимать их показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.
- 3.1.27. Исполнять требования указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.
- 3.1.28. Осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов только по согласованию с Исполнителем, а при несогласовании – самостоятельно нести риск порчи или выхода из строя прибора учета.
- 3.1.29. Осуществлять монтаж и демонтаж любого инженерного оборудования, находящегося в помещении, только по согласованию с Исполнителем, а при несогласовании – самостоятельно нести риск порчи, выхода из строя оборудования.
- 3.1.30. В случае если дом оборудован мусоропроводом, сбрасывать бытовые отходы в загрузочный клапан мусоропровода небольшими порциями; крупные части измельчать для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод завернув в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Не сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости.
- 3.1.31. В зимнее время самостоятельно или с привлечением специализированных организаций осуществлять очистку козырьков балконов от наледи, сосулек и снежных навесов.
- 3.1.32. Обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника или пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.2. Исполнитель обязуется:

- 3.2.1. Осуществлять в интересах Собственников управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах установленных тарифов и денежных средств, фактически поступивших от Собственников.
- 3.2.2. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг согласно Приложению № 4 к настоящему Договору с момента заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов.
- 3.2.3. Производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.2.4. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг в порядке, предусмотренном законодательством путем размещения объявления на досках объявлений, в подъездах или иных общедоступных местах.
- 3.2.5. Сдавать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета в присутствии представителя Собственников (за исключением использования дистанционного снятия показаний и их автоматической передачи по каналам связи при наличии такой возможности). В случае неявки представителя Собственников на снятие показаний прибора учета, Управляющая компания имеет право снять показания самостоятельно или совместно с представителем сетевой, ресурсоснабжающей организации.
- 3.2.6. В случае привлечения подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять контроль над соблюдением подрядчиками и исполнителями состава, объема и качества работ и услуг.
- 3.2.7. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях, учреждениях, муниципальных и государственных органах.
- 3.2.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, своевременного устранения аварий и иных неисправностей.
- 3.2.9. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, предоставляемых в настоящему Договору, в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.2.10. Открывать и вести лицевые счета Собственников помещений, осуществлять начисления платежей за жилое и нежилое помещение с учетом льгот, предусмотренных действующим законодательством, коммунальные и иные услуги, а также предоставлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему Договору, путем доставки в почтовый ящик Собственника, находящийся в управляемом многоквартирном доме.

3.2.11. Заключить договор с соответствующими государственными органами и/или организациями по возмещению затрат, связанных с предоставлением мер социальной поддержки населению по оплате услуг (работ) по настоящему договору в случае, если это предусмотрено действующим законодательством.

3.2.12. Информировать Собственников об изменении размера платы за содержание помещения и коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.13. Предоставить уполномоченному собственникам лицу, не позднее второго квартала текущего года письменный отчет об исполнении условий настоящего договора (результатах исполнения взятых обязательств) за предыдущий год, а также опубликовать отчет на сайте Исполнителя.

3.2.14. При отсутствии задолженности по настоящему договору оказывать Собственникам дополнительные услуги за дополнительную плату, согласно утвержденным расценкам. Указанная плата поступает в самостоятельное распоряжение Исполнителя и является его доходом.

3.2.15. Заключать от своего имени и за счет Собственников договоры об охране правопорядка в местах общего пользования с соответствующей организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников.

3.2.16. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан. Назначить ответственных лиц по выполнению регистрационно-учетной функции и паспортно-учетной работы, предусмотренной настоящим договором. Предоставить в государственные, муниципальные органы, иные организации образцы подписей назначенных лиц и образец печати Управляющей организации, надлежаще удостоверенные уполномоченным лицом (руководителем) Управляющей организации.

3.2.17. Обеспечить выдачу Собственникам справок, выписок и иных документов в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.18. Обеспечить хранение технической и иной документации по многоквартирному дому (протоколов общих собраний, решений и пр.). Исполнитель обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Исполнителя, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.19. Рассматривать жалобы и заявления Собственников, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта общего имущества, давать по ним ответы в установленные законодательством сроки, а также принимать меры к своевременному устранению, указанных в них недостатков.

3.2.20. Предоставлять уполномоченным Собственниками лицам результаты осмотра общего имущества многоквартирного дома, перечень мероприятий необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего принятия Собственниками на общем собрании решения о финансировании таких работ и услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.21. Проинформировать уполномоченных Собственниками лиц об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества многоквартирного дома.

3.2.22. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения вреда общему имуществу многоквартирного дома, или помещению Собственника.

3.2.23. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный органами исполнительной власти субъектов РФ перечень.

3.2.24. Разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме.

3.2.25. Информировать Собственников через официальный сайт Исполнителя, либо посредством иного Интернет-ресурса.

3.2.26. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников помещения и безопасность этих данных при их обработке.

3.3. Собственники поручают, а Исполнитель принимает на себя следующие обязательства:

3.3.1. Регистрация в уполномоченных органах лифтов (при их наличии), инженерного оборудования, принадлежащего Собственникам на правах долевой собственности, от своего имени и за счет Собственников.

3.3.2. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.3.3. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

3.3.4. Составление актов по фактам причинения вреда имуществу Собственников.

3.3.5. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему ремонту, расчет расходов на их проведение и определение платы для каждого Собственника.

3.3.6. Подготовка предложений и экономических расчетов по стоимости планируемых работ и (или) услуг, касающихся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

3.3.7. Подготовка предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

3.3.9. Обеспечение учета копий правоустанавливающих документов Собственников (свидетельство о праве собственности, договор передачи квартиры в собственность, договор социального найма и др.).

3.3.10. Прием и рассмотрение обоснованных (касающихся принятых Исполнителем обязательств по настоящему Договору) обращений и жалоб Собственников.

3.3.11. Выдача справок и иных документов в пределах своих полномочий.

3.3.12. Определение перечня мероприятий по ресурсоэнергосбережению и обеспечение их реализации при условии финансирования Собственниками.

3.3.13. Выявление жилых и нежилых помещений, не используемых по прямому назначению, и информирование надзорных органов о наличии таковых.

3.3.14. Информирование надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве, производимых в помещениях Собственников.

4.1. Собственник имеет право:

4. Права сторон

- 4.1.1. Требовать от Исполнителя надлежащего исполнения принятых обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.
- 4.1.2. Требовать от Исполнителя, в части взятых им обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 4.1.3. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общей имущества и коммунальных услуг.
- 4.1.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.1.5. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Исполнителем своих обязательств по Договору.
- 4.1.6. Обратиться за установкой индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов к Исполнителю, который за счет Собственника обязан их установить при наличии технической возможности.
- 4.1.7. При отсутствии задолженности по настоящему договору обращаться к Исполнителю за оказанием иных услуг, не входящих в цену настоящего Договора и оказываемых за дополнительную плату: выполнение работ с инженерным и санитарно-техническим оборудованием не аварийного характера, находящимся внутри помещения Собственника; проведение комиссионных обследований помещений по заявлению Собственника; иные дополнительные услуги.
- 4.1.8. По согласованию с Исполнителем погасить имеющуюся задолженность по оплате работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а так же иными работами (услугами).
- 4.1.9. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных действующим законодательством и общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.1.10. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Исполнитель имеет право:

- 4.2.1. Самостоятельно определить очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и собственных производственных возможностей, а также привлечь сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. При невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.
- 4.2.2. Заключать по поручению, на условиях и за счет Собственников договоры с организациями, предоставляющими прочие услуги, в т.ч. по охране многоквартирного дома и придомовой территории; по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания, видеонаблюдения; по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон, интернет, домофон), по страхованию мест общего пользования на случай пожара, взрыва, аварий.
- 4.2.3. Обращаться к физическим, юридическим лицам, в муниципальные, государственные, судебные и иные органы с целью защиты прав Собственников помещений на общую долевую собственность общего имущества в многоквартирном доме и представлять перед ними интересы Собственников по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.4. Осуществлять контроль над качеством предоставляемых Собственникам коммунальных услуг.
- 4.2.5. Оказывать Собственникам за дополнительную плату услуги, не связанные с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме оплата за которые не является частью платы за жилое помещение.
- 4.2.6. Самостоятельно распоряжаться доходами, полученными в результате своей деятельности, не являющимися предметом настоящего Договора, а также дополнительными доходами, полученными в соответствии с п. 5.17. Раздела 5 настоящего договора «Цена договора и порядок расчетов».
- 4.2.7. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором. При выявлении нарушений давать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством, направленные на устранение допущенных Собственниками и иными пользователями помещений многоквартирного дома нарушений условий настоящего Договора и действующего законодательства в отношении общего имущества многоквартирного дома, его содержания и сохранности.
- 4.2.8. Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством. В случае неисполнения Собственником обязательств по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, обращаться с требованиями о взыскании задолженности в судебные органы.
- 4.2.9. Прекратить оказание услуг и выполнение работ, или выполнять наиболее приоритетные и необходимые работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, если общая задолженность Собственников помещений по оплате за жилое (нежилое) помещения и коммунальные услуги превысит сумму, соответствующую 2-ум (двум) последним месяцам начислений всем Собственникам помещений в многоквартирном доме.

4.2.10. Не оказывать услуг, в том числе дополнительных, Собственнику, нанимателю или иному пользователю помещений при несвоевременном и/или неполном внесении платы за жилое (нежилое) помещение по настоящему Договору (при наличии задолженности свыше сумм начисления за последние два месяца).

4.2.11. Производить ограничение предоставления коммунальных услуг при несвоевременной оплате Собственником предоставленных жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

4.2.12. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, Исполнитель вправе составить акты фактического проживания в соответствии с действующим законодательством. При этом количество проживающих принимается равным фактически установленному с момента последнего освидетельствования на количество проживающих, в случае не проведения такого освидетельствования – с момента заключения настоящего договора.

4.2.13. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством, для осмотра состояния внутриквартирного инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, проведения необходимых ремонтных работ, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

4.2.14. Производить расчет платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных нормативов потребления в случае не предоставления Собственником (или уполномоченным им лицом) данных о показаниях индивидуальных приборов учета с 23-го по 25-е число текущего месяца.

4.2.15. Не чаще 1 раза в 3 месяца осуществлять проверку наличия или отсутствия индивидуальных, общих, комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей, путем обхода принадлежащих Собственникам помещений в заранее устно согласованное время доступа в помещения.

4.2.16. Использовать помещения, являющиеся общим имуществом Собственников, для размещения оборудования и инвентаря, необходимого для осуществления эксплуатации многоквартирного дома.

4.2.17. Осуществлять действия направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов Собственниками.

4.2.18. В соответствии с действующим законодательством осуществлять регистрационно-учетные функции паспортно-учетной работы, в том числе: заверять своей печатью и подписью уполномоченных лиц справки о составе семьи и движении по квартире, иные справки и документы, выдаваемые управляющей организацией по запросу Собственника, нанимателей, иного зарегистрированного лица, для предоставления в государственные, муниципальные и иные органы и организации.

4.2.19. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена настоящего Договора (стоимость работ и услуг Исполнителя) определяется платой за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, которая включает в себя:

- плату (тариф) за содержание жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Включение в состав платы за содержание помещения иных составляющих, в том числе платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме производится в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством.

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электрическую энергию, тепловую энергию, отведение сточных вод, а также плату за обращение с твердыми коммунальными отходами в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.2. При определении размера платы (тарифа) за содержание помещения приоритетным является решение Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия решения Общего собрания применяются правила, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

5.3. Размер платы (тариф) за содержание помещения на соответствующий период утверждается решением Общего собрания Собственников помещений по предложению Исполнителя. До принятия решения Общим собранием Собственников помещений (а также в случае его отсутствия) размер платы за содержание помещения в рамках настоящего Договора определяется на основании Решения Красноярского городского Совета от 28.12.2005 №В-160 «Об оплате жилья и о нормативах потребления коммунальных услуг в городе Красноярске» (с учетом последующих изменений и дополнений), как для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма (в соответствии с Приложением 2 к Решению Красноярского городского Совета от 28.12.2005 №В-160) на соответствующий период, либо признается равным размеру платы (тарифа), принятому решением последнего состоявшегося Общего собрания Собственников помещений.

5.4. В случае исключения Приложения 2 из Решения Красноярского городского Совета от 28.12.2005 №В-160, признании указанного нормативного акта утратившим силу, при отсутствии решения Общего собрания Собственников помещений об утверждении размера платы (тарифа) за содержание помещения - размер платы (тариф) за содержание помещений считается установленным в том размере платы (тарифа), который существовал на момент исключения Приложения 2, признании нормативного акта утратившим силу, либо признается равным размеру платы (тарифа), принятому решением последнего состоявшегося Общего собрания Собственников помещений.

5.5. Размер платы (тариф) за содержание помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому (нежилому) помещению, з расчете на 1 (один) квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику. Сумма ежемесячной платы Собственника за содержание помещения определяется как произведение общей площади жилого (нежилого)

помещения, принадлежащего Собственнику, на размер платы (тариф) в расчете на 1 (один) квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством и рассчитывается как произведение установленных уполномоченным государственным или муниципальным органом тарифов на объем потребленных ресурсов, определенный по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета, или использовании не принятых в эксплуатацию (либо не поверенных) приборов учета объем потребления коммунальных услуг определяется исходя из нормативов потребления и в порядке, установленном действующим законодательством.

5.7. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги новые тарифы применяются Исполнителем со дня вступления соответствующего нормативно-правового акта в силу, если им не предусмотрено иное.

5.8. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.9. Расчетный период для внесения Собственником платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.

5.10. Срок внесения Собственником платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору - до 10-го числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) календарным месяцем.

5.11. Собственник вправе осуществить оплату авансом за текущий месяц оплаты и любое количество будущих периодов. 5.12. Оплата Собственником оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставяемого Исполнителем платежного документа. В платежном документе указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также может указываться сумма пени, определенная в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства. Платежный документ за соответствующий месяц передается Исполнителем посредством доставки платежного документа в почтовый ящик по адресу нахождения принадлежащего Собственнику помещения, либо посредством размещения в личном кабинете на Интернет-сайте Исполнителя в безналичном порядке через банки (а также небанковские кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы, а также иными доступными способами.

5.13. Оплата по платежным документам производится Собственниками на расчетный счет Исполнителя в безналичном порядке через банки (а также небанковские кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы, а также иными доступными способами.

5.14. Размер платы (тариф) за содержание помещения может быть изменен Исполнителем без внесения изменений в настоящий Договор исключительно в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.15. Плата за содержание помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с порядком изменения размера платы за содержание помещения, утвержденным действующим законодательством. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.16. В случае возникновения необходимости выполнения не установленных настоящим Договором и действующим законодательством работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме Собственники на общем собрании собственников помещений определяют необходимый объем работ (услуг), сроки проведения, стоимость и оплачивают их дополнительно. Размер платы рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома, если решением общего собрания Собственников не определен иной порядок. Оплата указанных работ (услуг) осуществляется Собственником на основании выставленного Исполнителем платежного документа, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ (услуг) и их стоимость. Платеж производится Собственником в соответствии с порядком, определенным общим собранием Собственников помещений и настоящим Договором.

5.17. Стоимость услуг и работ, выполнение которых не является обязанностью Исполнителя в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, определяется в соответствии с утвержденными Исполнителем расценками на дополнительные платные услуги.

5.18. Неиспользование помещения Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание помещения. При временном отсутствии Собственника размер платы за отдельные виды коммунальных услуг может определяться на основании заявления Собственника в порядке, установленном действующим законодательством.

5.19. При принятии Общим собранием Собственников помещений решения о необходимости оказания Исполнителем дополнительных услуг и выполнении дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость соответствующих работ (услуг) Исполнителя включается в цену настоящего Договора в соответствии с порядком, установленным Общим собранием Собственников помещений.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется согласно условиям настоящего Договора, требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

6.2. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере, предусмотренном действующим законодательством на момент оплаты, от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.4. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа Исполнителю в доступе в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества.

6.5. Собственники и наниматели помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, в случае, если по причине отсутствия Собственника или нанимателя у Исполнителя не имелось доступа в помещения для устранения аварийной ситуации.

6.6. Исполнитель отвечает за ущерб, причиненный Собственникам его виновными действиями в объеме принятых обязательств по настоящему Договору и в пределах границ эксплуатационной ответственности с момента вступления Договора в силу.

6.7. Условия освобождения от ответственности:

6.7.1. Исполнитель не отвечает по обязательствам Собственников, а Собственники не отвечают по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по поручению Собственников.

6.7.2. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственников, если он возник в результате:

- действий, исполненных по решению (поручению) Общего собрания Собственников;
- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях, либо использующих помещения Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения исполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (в том числе вандализм, поджог, кража, закрытия доступа к инженерным коммуникациям и др.).

6.7.3. Исполнитель освобождается от ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6.7.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы и обстоятельств чрезвычайного характера, возникших после заключения настоящего Договора и под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.7.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности могут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов и сообщения средств массовой информации.

7. Порядок разрешения споров

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

7.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок осуществления контроля

8.1. Собственники осуществляют контроль исполнения обязательств Исполнителя. Контроль исполнения обязательств осуществляется Собственниками путем:

- предоставления Исполнителем ежегодно не позднее окончания первого квартала следующего за отчетным годом отчета о выполнении договора управления за предыдущий год;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Исполнителем сроки;
- активирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества.

8.2. Собственники взаимодействуют с Исполнителем по вопросам настоящего Договора через определенное решением общего собрания уполномоченное лицо – Председателя Совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия (либо уклонения от взаимодействия) через любого из членов Совета многоквартирного дома.

8.3. Контроль исполнения договорных обязательств Исполнителя осуществляется уполномоченным собственниками лицом общего собрания Совета многоквартирного дома. В случае, если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), либо уклонения от их исполнения, то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов Совета многоквартирного дома, или любым Собственником помещения в многоквартирном доме.

8.4. В случае, если уполномоченное Собственниками лицо не выбрано или отказывается быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента избрания нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из членов Совета многоквартирного дома, или любым Собственником помещения в многоквартирном доме.

9. Вступление в силу, срок действия, порядок изменения и расторжения договора

9.1. Условия настоящего Договора считаются утвержденными решением Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, оформленным Протоколом № 1 от «11» декабря 2017 г. Голосование Собственника помещения «ЗА» по пестому вопросу повестки дня Общего собрания является акцептом (подписанием) настоящего Договора со стороны Собственника. Исполнитель обязан приступить к выполнению Договора (вступление Договора в силу) с 01 января 2018 г.

9.2. Срок действия настоящего Договора 3 (три) года с момента вступления в силу.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, либо содержание и условия изменений вносятся в Протокол общего собрания Собственников помещений,

если иное не установлено условиями настоящего Договора или решением Общего собрания. Изменение условий настоящего Договора при отсутствии решения Общего собрания Собственников помещений допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

9.4. Настоящий Договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения Сторон в случае принятия нормативно-правовых актов, устанавливающих иные, обязательные для Сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

9.5. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора, или его пересмотре, за 2 (два) месяца до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Исполнителем в одностороннем порядке в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги (суммарно превышающие размер начислений за жилищно-коммунальные услуги за 2 месяца по всем помещениям в многоквартирном доме), при систематическом непринятии Собственниками решений об утверждении перечня работ и услуг Исполнителя, а также их стоимости (существенное изменение обстоятельств см. ст. 451 ГК РФ).

9.7. Настоящий Договор может быть расторгнут Собственниками в одностороннем порядке, если Исполнитель нарушает существенные условия договора управления многоквартирным домом. Односторонний отказ Собственников от исполнения Договора может быть произведен при наличии документальных доказательств неисполнения обязательств Исполнителем, при условии погашения задолженности Собственников перед Исполнителем и оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов по исполнению договорных обязательств.

9.8. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора Собственники обязаны письменно уведомить Исполнителя о намерении расторгнуть Договор не менее чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты расторжения, с приложением заверенных председателем и секретарем Общего собрания копий протокола общего собрания Собственников, бланков решений собственников помещений и документов, подтверждающих факт неисполнения Исполнителем обязательств по Договору.

9.9. В случае расторжения Договора обработка Исполнителем персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению, если Собственники (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.10. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, настоящий Договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, а обязательства Сторон прекратившимися, за исключением обязанности Собственника по оплате работ и услуг Исполнителя за период до прекращения права собственности или иного вещного права на помещение. При этом новый Собственник помещения присоединяется к настоящему Договору путем его акцептования. Договор считается акцептованным новым Собственником с момента совершения первого платежа за жилищно-коммунальные услуги Исполнителю.

10. Особые условия

10.1. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах. Два экземпляра хранятся у Исполнителя, третий у уполномоченного Собственниками лица - Председателя Совета многоквартирного дома.

10.2. Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

10.3. Обязательство Исполнителя по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения Общего собрания Собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному собственниками лицу и размещены на информационных стендах многоквартирного дома.

10.4. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

10.5. Все ранее заключенные между Исполнителем и Собственниками договоры и соглашения признаются действующими в части, не противоречащей условиям настоящего Договора и действующему законодательству Российской Федерации.

10.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка относящегося к придомовой территории многоквартирного дома, работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома (придомовая территория) осуществляется Исполнителем в границах сложившегося фактического землепользования.

Список приложений к Договору:

1. Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (Приложение № 1).
2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом (Приложение № 2).
3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 3).
4. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений многоквартирного дома (Приложение № 4).
5. Акт разграничения эксплуатационной ответственности Исполнителя и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений (Приложение № 5).
6. Размер платы (тариф) за содержание помещения и стоимость дополнительных услуг в многоквартирном доме по адресу г. Красноярск, ул. Лесопарковая, д. 27 (Приложение № 6).

11. Реквизиты и подписи сторон


Список приложений к Договору:

1. Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (Приложение № 1).
2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом (Приложение № 2).
3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 3).
4. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений многоквартирного дома (Приложение № 4).
5. Акт разграничения эксплуатационной ответственности Исполнителя и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений (Приложение № 5).
6. Размер платы (тариф) за содержание помещения и стоимость дополнительных услуг в многоквартирном доме по адресу г. Красноярск, ул. Лесопарковая, д. 27 (Приложение № 6).

11. Реквизиты и подписи сторон

**Собственники помещений
многоквартирного дома по адресу
г. Красноярск, ул. Лесопарковая, д. 27**

Лицо, уполномоченное на подписание протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также, на подписание договора управления многоквартирным домом, являющегося Приложением к Протоколу общего собрания №1 от 11.12.2017 г.

 / А.Ф.Ермолаев

Исполнитель

ООО УК «Серебряный ключ»
ИНН 2463104579, КПП 246301001
660100, г. Красноярск, ул. Ладо Кецховели, д. 35, кв. 114
р/с 40702810231000013982 ПАО Сбербанк России
Отделение № 8646/060
БИК 040407627
к/с 30101810800000000627

Генеральный директор



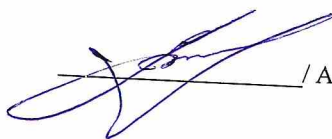
/В.А. Скрипко

М.П.

**Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу г. Красноярск, ул. Лесопарковая, 27**

В состав общего имущества многоквартирного дома входит:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).
2. Крыши.
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
4. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, иные ограждающие несущие конструкции).
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).
6. Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, определенных на основании данных государственного кадастрового учета, либо в границах сложившегося фактического землепользования.
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. Внутридомовые инженерные сети холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от стояков до первого запорного/регулирующего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков в помещении Собственника. Коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на внутридомовых инженерных сетях холодного и горячего водоснабжения.
9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков и ответвлений от стояков до первого запорного/регулирующего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков в помещении Собственника, либо до радиатора отопления при отсутствии запорного/регулирующего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков в помещении Собственника. Радиаторы отопления в местах общего пользования, а также запорные и регулирующие устройств, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, иное оборудование, расположенное на стояках внутридомовой системы отопления.
10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, сетей (кабели) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого, электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
11. Сети электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), являющиеся общим имуществом собственников помещений, а также коллективные (общедомовые) приборы учета соответствующих коммунальных ресурсов.
12. Домофонная система многоквартирного дома, включающая в себя автоматические запирающие устройства дверей подъездов многоквартирного дома и внутриквартирные переговорные устройства.

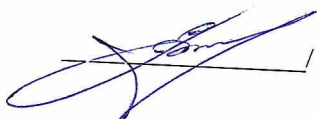
 / А.Ф. Ермолаев



/ В.А. Скрипко

**Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом
по адресу г. Красноярск, ул. Лесопарковая, 27**

1. Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
2. Подготовка предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.
3. Организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.
4. Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, а также осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по заключенным договорам.
5. Заключение договоров ресурсоснабжающими организациями в целях предоставления коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирного дома.
6. Предоставление показаний общедомовых приборов учета ресурсоснабжающим организациям.
7. Осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями.
8. Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания собственников помещений многоквартирного дома.
9. Организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги. Формирование, изготовление, печать и доставка платежных документов собственникам помещений многоквартирного дома.
10. Осуществление перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги собственникам помещений многоквартирного дома.
11. Заключение и контроль исполнения договоров на оказание услуг по приему платежей за жилищно-коммунальные услуги с банками и иными специализированными организациями.
12. Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета собственников помещений многоквартирного дома.
13. Организация работы по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.
14. Организация регистрационного учета граждан по месту постоянного и временного проживания.
15. Предоставление собственникам помещений многоквартирного дома и иным лицам информации о деятельности управляющей организации, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.
16. Рассмотрение жалоб, заявлений и обращений граждан, принятие мер реагирования, подготовка ответов.
17. Предоставление гражданам, надзорным и контролирующим органам информации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
18. Контроль соблюдения собственниками помещений многоквартирного дома, потребителями жилищно-коммунальных услуг правил пользования жилыми помещениями, правил эксплуатации общего имущества, правил противопожарной безопасности, иных обязательных требований действующего законодательства требований договора управления.

 / А.Ф. Ермолаев

 / В.А. Скрипко
м.п.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Красноярск, ул. Лесопарковая, 27.

1. Фундамент.

- Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
- При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2. Подвалы.

- Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Стены.

- Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
- Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;
- В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.

4. Перекрытия и покрытия.

- Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
- Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
- Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
- Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
- При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

5. Крыши.

- Проверка кровли на отсутствие протечек;
- Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

- Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
- Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами;
- Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
- При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

6. Лестницы.

- Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
- При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

7. Фасады.

- Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
- Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
- Контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
- Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

8. Оконные и дверные заполнения, помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

- Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов.

- Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах многоквартирного дома;
- Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;
- Работы по очистке теплообменного оборудования в целях удаления накипно-коррозионных отложений;
- Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения;
- При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

10. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме.

- Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
- Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- Контроль состояния и восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
- Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
- Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;
- Обслуживание КНС (при наличии).

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах

- Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
- Удаление воздуха из системы отопления;
- Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме

- Проверка заземления оболочки электрокабелей, оборудования (насосы, щитовые, вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
- Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации;
- Замена ламп внутреннего и наружного освещения;
- Замена электроустановочных изделий (розеток, выключателей) в помещениях, относящихся к общему имуществу;
- Замена предохранителей в помещениях, относящихся к общему имуществу.

13. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

- Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей;
- Влажная уборка лестничных площадок первых этажей – 5 раз в неделю;
- Влажная уборка лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа - 4 раза в месяц;
- Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек дверей, - 1 раз в месяц;
- Влажная протирка стен, обметание пыли с потолков, мытье окон - 2 раза в год;
- Очистка дверей входных узлов – по мере необходимости;
- Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов)– по мере необходимости;
- Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме– по мере необходимости.

14. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома (придомовая территория), в холодный период года.

- Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см – по мере необходимости;
- Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см – 1 раз в сутки;
- Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) – по мере необходимости;
- Посыпка пешеходных дорожек на придомовой территории противогололедной смесью, очистка придомовой территории от наледи и льда – по мере необходимости;
- Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории многоквартирного дома – 1 раз в сутки;
- Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – 1 раз в сутки;
- Очистка скамеек от снега – по мере необходимости.

15. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома (придомовая территория), в теплый период года.

- Подметание и уборка придомовой территории – 1 раз в сутки;
- Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории многоквартирного дома – 1 раз в сутки;
- Уборка и выкашивание газонов – по мере необходимости;
- Прочистка ливневой канализации – по мере необходимости;
- Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлических решеток и приемков – 1 раз в сутки.

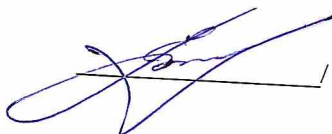
16. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов.

- Вывоз твердых бытовых отходов;
- Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

17. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.

- Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

18. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

 / А.Ф. Ермолаев

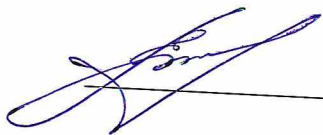


В.А. Скрипко

М.П.

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений
в многоквартирном доме по адресу г. Красноярск, ул. Лесопарковая, 27**

1. Электрическая энергия.
2. Электрическая энергия для общедомовых нужд (ОДН).
3. Тепловая энергия (отопление).
4. Тепловая энергия (отопление) для общедомовых нужд (ОДН).
5. Холодное водоснабжение.
6. Холодное водоснабжение для общедомовых нужд (ОДН).
7. Горячее водоснабжение.
8. Горячее водоснабжение для общедомовых нужд (ОДН).
9. Отведение сточных вод.



/ А. Ф. Ермолаев



/ В. А. Скрипко

М.П.

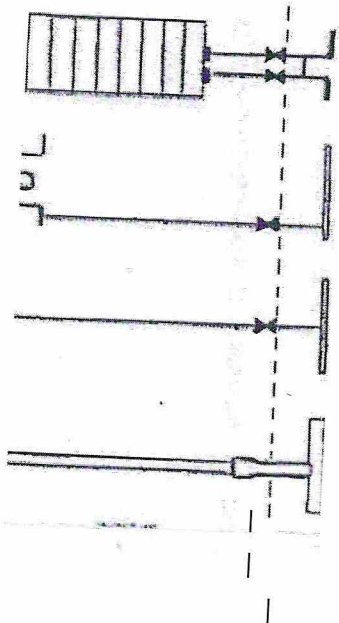
АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности Исполнителя и Собственников
за техническое состояние инженерных сетей и оборудования, находящихся внутри помещений
в многоквартирном доме по адресу г. Красноярск, ул. Лесопарковая, 27

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в лице уполномоченного представителя Ермолаева Александра Федоровича, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Серебряный ключ», в лице генерального директора Скрипко Вячеслава Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей и оборудования между Исполнителем и Собственниками помещений многоквартирного дома, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся внутри помещений между Собственниками помещений и Исполнителем обозначена пунктирной линией на Схеме 1.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через принадлежащее ему помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону эксплуатационной ответственности Собственника, (в т.ч. аварий), по инициативе любой из Сторон составляется акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Исполнителя, (в т.ч. аварий), по инициативе любой из Сторон составляется акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
5. В случае обеспечения Собственником доступа Исполнителю к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Исполнителя, устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних лиц к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, и/или Исполнителя, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу Исполнителя или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий (в т.ч. вызов аварийной бригады) производится за счет средств Собственника.

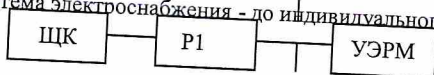
Схема 1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся внутри помещений

Ответственность Собственника Ответственность Исполнителя



1. Система отопления – ответственность Исполнителя до пунктирной линии (до первого запорного/регулирующего устройства включая его, расположенного на ответвлениях от стояков в помещении Собственника, либо до радиатора отопления при отсутствии запорного/регулирующего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков в помещении Собственника).
2. Система горячего водоснабжения – ответственность Исполнителя до пунктирной линии (до первого запорного/регулирующего устройства включая его, расположенного на ответвлениях от стояков в помещении Собственника, до полотенцесушителя при отсутствии запорного/регулирующего устройства).
3. Система холодного водоснабжения – ответственность Исполнителя до пунктирной линии до первого запорного/регулирующего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков в помещении Собственника.
4. Система отведение сточных вод – ответственность Исполнителя до пунктирной линии (до первого раструба в помещении Собственника).

5. Система электроснабжения – до индивидуального прибора учета электроэнергии



ЩК – Электрощит квартирный, Р1 – Индивидуальный прибор учета (счетчик), УЭРМ – Устройство этажное распределительное

/ А.Ф. Ермолаев



М.П.

В.А. Скрипко