ДОГОВОР №28/УПР/22
управления многоквартирным домом

с. Усть-Кишерть "12" октября 2022 года

Кишертское муниципальное унитарное предприятие «Теплоэнерго» в лице директора Трясцина Вадима Вячеславовича, действующего на основании Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №059-000005 от 30.03.2015, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Пермский край, Кишертский муниципальный округ, **с. Андреево, ул. Школьная, 1** именуемые в дальнейшем "Собственники", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Приказом Минстроя России от 08.09.2015 N644/пр "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от "26" сентября 2021 г. №1).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам семьи Собственников.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и иные услуги Собственнику в соответствии с пп. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1) адрес Многоквартирного дома: 617605, Пермский край, Кишертский муниципальный округ, **с. Андреево, ул. Школьная, 1.**

2) номер технического паспорта БТИ или УНОМ - 905;

3) проект, серия, тип постройки - отсутствует;

4) год постройки – 1974г.;

5) этажность - 2;

6) количество квартир - 8; количество нежилых помещений - нет;

7) общая площадь нежилых помещений – 0 кв. м;

8) степень износа по данным государственного технического учета - 45%;

9) год последнего комплексного капитального ремонта – не проводился;

10) площадь земельного участка, в составе общего имущества – 303.7кв. м;

11) кадастровый номер земельного участка – 59:22:0300101:633;

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение №2) и Перечнем работ по ремонту общего имущества (Приложение №3). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в случае решения принятого собственниками помещений.

Коммунальные услуги, предоставляемые собственникам помещений по договору управления:

- отсутствуют.

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- другие дополнительные услуги по согласованию с собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, в случае согласия собственников помещений.

По заявлению Собственника заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. По заявлению Собственника проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (пп. 3.1.8 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении N 4 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пять) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцать) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 5 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в

удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках объявлений), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.15. Представлять Собственнику сведения касающиеся капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.18. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках объявлений) дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках объявлений) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.17 настоящего Договора.

3.1.21. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N 3) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.22. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 5 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разд. 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.23. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 25-го числа месяца следующим за оплачиваемым. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.24. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.25. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний.

3.1.26. Не менее чем за 5 дней до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.27. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.28. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (или квартала), следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.29. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.30. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.31. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.32. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.33. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.34. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.35. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным

Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСН.

3.1.36. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (разд. 6 Договора).

3.1.37. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложениями № 2 и №3 к настоящему Договору.

3.2.6. Заключить Агентский договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственника, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 5), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос, реконструкцию инженерных сетей, вносить технические изменения в инженерные сети;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети,

дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

и) не спускать в систему канализации вещи, предметы, бытовой мусор;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему 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 работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение

Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пп. 3.1.29 настоящего Договора, а также предложений по пп. 3.1.16 и 3.1.42 настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с пп. 3.1.45 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.8. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в надзорные органы.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложениях N 2 и N 3 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых по приборам учета при их наличии или нормативам потребления и тарифов в соответствии с положениями п. п. 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома

общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится собственниками помещений на лицевой счет Управляющей организации ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 25-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается отдельно в платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет Управляющей организации или Агента.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление и содержание жилья.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.14. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 5 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества согласно пп. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 5 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.19. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

4.20. Услуги (работы) Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату либо по отдельно заключенным договорам либо включением дополнительной стоимости работ (услуг) в стоимость содержания жилья по решению Собственника, оформленного протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.21. За два месяца до истечения срока действия перечня работ и услуг, указанного в договоре управления, Управляющая организация готовит проект нового перечня на следующий год с указанием индексированной стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества МКД. Проект перечня работ и услуг на новый год выносится на общее собрание собственников, инициатором которого выступает управляющая организация.

4.22. В случае, если инициированное управляющей организацией общее собрание собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, управляющая организация вправе без согласования с собственниками помещений к ранее установленной в Перечне на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить индексацию с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год.

При не утверждении размера платы за содержание жилья на текущий период действия, договор управления считается расторгнутым по заранее выраженному согласию обеих сторон с момента окончания действия договорных отношений на текущий год.

4.23. Полученные Управляющей организацией платежи направляются на выполнение мероприятий на поддержание технического состояния, содержания и благоустройства многоквартирного дома – 95% от взысканной суммы; целевые средства на содержание Управляющей организации и ведение уставной деятельности – 5% от взысканной суммы.

4.24. Расходы Управляющей компании по выполнению непредвиденных неотложных работ (возникновения аварийной ситуации и (или) при наличии предписаний контролирующих организаций), в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей компании собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты стоимости выполненных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, в течение шести месяцев до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника. Плата, определяемая в порядке, установленном настоящим пунктом, включается дополнительно в платежный документ.

4.25. Услуги (работы) Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по соглашению Сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение N 5).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. Собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и обязаны контролировать состояние и надежность общего имущества многоквартирного дома.

5.7. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет виновного Собственника.

5.8. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за выполнение работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором в пределах порученных работ и услуг и в объеме собранных денежных средств и не отвечает за ущерб, причиненный Собственникам в результате не проведении работ и услуг, которые не были ей поручены, вследствие не принятия решения об их проведении на общем собрании собственников помещений или отсутствия

финансирования со стороны собственников. В случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. в случае отсутствия его элементов либо несоответствия установленным нормативным требованиям) и отсутствия решения собственников о проведении необходимого ремонта общего имущества дома либо замены (ремонта), установки его элементов, оборудования, приборов, систем пожарной безопасности и т.д. (в т.ч. при неполучении от собственников средств на проведение необходимых работ) на основании акта осмотра по предложению Управляющей организации о необходимом ремонте, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и сроке начала ремонта, Управляющая организация не несет ответственности перед собственниками, административными и иными контролирующими органами за безопасность и качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и безопасность и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.9. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение работ указанных в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 29.06.2020) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме") и не утвержденных (выбранных) Собственниками при согласовании перечня работ и услуг, указанных в Приложении №2 к договору.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении

граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разд. 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

6.6. Услуги по содержанию общего имущества принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Старшим многоквартирного дома (либо любым из собственников, либо председателем совета МКД) и Управляющей организацией.

6.7. Старший многоквартирного дома (либо председатель совета МКД, либо любой из собственников) обязан в течение пяти рабочих дней с момента получения от представителя Управляющей организации соответствующего акта выполненных работ (услуг) рассмотреть, подписать и вернуть его представителю Управляющей организации, либо составить акт о ненадлежащем оказании работ (услуг) и выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ (услуг) считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Собственниками. В случае временного отсутствия Старшего многоквартирного дома (председателя совета МКД) данная обязанность возлагается на любого Собственника.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях N 2 и N 3 к настоящему

Договору (более 10 (десяти) случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора).

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

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

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет (либо коммунальную услугу) излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или Администрации муниципального образования на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях, Договор расторгается в судебном порядке.

7.13. При не утверждении размера платы за содержание жилья на текущий период действия, договор управления считается расторгнутым по заранее выраженному согласию обеих сторон с момента окончания действия договорных отношений на текущий год.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома принимается либо Собственником либо Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись либо путем помещения информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения либо Управляющей организации.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания путем размещения информации на доске объявлений.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9.5. Стороны пришли к соглашению, что перечень работ указанный в Приложении №2 к Договору не исчерпывающий и может быть дополнен по соглашению сторон.

9.6. В случае отсутствия документов, указанных в Приложении №4, или необходимости актуализации имеющихся документов работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в законную силу **с «12» октября 2022 года** и заключен на 1 (один) год, то есть **до 12 октября 2023 года (включительно)**.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними с момента подписания настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора не позднее чем за 30 дней до его истечения, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Срок действия Договора может быть продлен по согласию Сторон на 1 месяц, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 5 дней с даты подписания договоров об управлении Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на **35** страницах и содержит 5 Приложений. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организации.

11.3. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:
а) путем размещения информации на досках объявлений (стендах) в (на) многоквартирном доме;
б) либо путем направления Собственнику(ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
в) либо путем размещением в средствах массовой информации (официальных изданиях).

11.4. Приложения:

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Пермский край, Кишертский муниципальный округ, **с. Андреево, ул. Школьная, 1** на 6 л. (Приложение N 1).

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на - 6 л. (Приложение N 2).

Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 1 л. (Приложение N 3).

Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на 4 л. (Приложение N 4).

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на - 1 л. (Приложение N 5).

Реестр собственников помещений Многоквартирного дома на 1 л. (Приложение N 6).

Копия протокола общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме от "26" сентября 2022 г. N1.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: Кишертское муниципальное унитарное предприятие «Теплоэнерго»
617600, Пермский край, Кишертский муниципальный округ, с. Усть-Кишерть, ул. Рабочая, 19
ИНН 5938123483 КПП 593801001 ОГРН 1025901888484
р/с 40702810749240121036 в УДО №0104 Пермское отделение 6984
Волго-Вятский банк ПАО «Сбербанк» к/с 30101810900000000603 БИК 042202603
Тел./факс: 8 (34 252) 2-25-78, 2-18-90, 2-16-13, E-mail: teplo-kischert@mail.ru

Директор

_____ В.В. Трясцин

МП

Настоящий договор одобрен общим собранием собственников помещений многоквартирного дома №1 по улице Школьная с. Андреево (протокол общего собрания №1 от 26 сентября 2022 года)

Член совета по дому в целях исполнения договора управления на момент заключения настоящего договора избран: Гордеева Людмила Алексеевна (собственник квартиры №7).

«12» октября 2022 г. Гордеева / Гордеева Л.А.
Подпись ФИО

Приложение 1 к договору
от «12 октября 2022г.

СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:

617600, Пермский край, Кишертский муниципальный округ, с. Андреево, ул. Школьная, 1
(почтовый адрес Многоквартирного дома)

Общие сведения по общим строениям:

Год постройки	1974	
Материал стен	Кирпич	
Число этажей	2	Шт.
Наличие подвала или полуподвала	отсутствует	КВ.м.
Мансарда (чердачное помещение)	не отапливаемое	
Общая площадь помещений	309,6	КВ. м.
В том числе жилая	195,3	Кв. м.
Количество квартир	8	шт
Количество комнат	18	шт
Материал кровли	Асбестоцементные листы	
Площадь кровли		КВ. м.
Наличие оборудования:		
Количество мусоропроводов	отсутствует	
Количество лифтов	отсутствует	
Количество светоточек (прожекторы, фонари) на фасаде здания	отсутствует	
Наличие систем пожаротушения	отсутствует	

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Места общего пользования (подъезды)	Количество - 1 шт. Площадь пола – 52кв.м. Материал пола – дощатые по лагам по ж/б основанию	Состояние: неудовлетворительное. Износ 45% Щели между досками, стирание, сколы, повреждения и рассыхание, прогибы, просадки, местами изломы. Утрата покрытия. Количество помещений, требующих

		текущего ремонта - 1 шт., в том числе: пол – 52м2. **Требуется капитальный ремонт пола.**
Межквартирные лестничные площадки	Количество – _3 шт. Площадь пола – 52кв. м Материал пола – дерево (дощатые по балкам)	Полы лестничных площадок: состояние неудовлетворительное. Износ 45% Истирание поверхности, сколы, трещины. Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - 3 шт., в том числе: площадь пола, требующая ремонта – 52 кв. м.
Лестницы	Количество лестничных маршей - 3 шт. Материал лестничных маршей - дерево Материал ограждения - дерево Материал балясин - дерево Площадь – _____ кв. м.	Состояние: ограниченно-работоспособное, износ 45% Повреждения: повсеместно сколы лестничных ступеней, площадок. Истирание поверхности ступеней и площадок. Утрата отделочных слоев. Количество лестниц, требующих капитального ремонта - 1шт., в том числе: лестничных маршей - 3шт. ограждений - _____ шт. балясин - _____ шт.
Чердаки	Количество – 1 шт. Площадь пола –256, 0кв.м.	Санитарное состояние - *неудовлетворительное* Требования пожарной безопасности - *Не соблюдаются* (отсутствует огнезащитная обработка) Наличие строительного мусора. Следы намокания утеплителя. Требуется заменяя конструкций слухового окна.
Конструкции входных групп	Крыльца – 1 шт (бетонное) Козырьки – 1 (деревянное, кровельное железо)	Крыльца: бетонное. Состояние ограниченно-работоспособное. разрешение поверхностного слоя. Козырьки: состояние - работоспособное.
II. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ленточный бетонный Количество продухов - _____шт.	Состояние **ограниченно-работоспособное**. Износ – 40%. Отмостка: отсутствие герметичного сопряжения с цокольной частью здания, частичное разрушение. Техническое состояние отмостки: неудовлетворительное. Количество продухов, требующих ремонта - _0_ шт. **Требуется: капитальный ремонт отмостки.**
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 1шт. Площадь стен в подъездах – _____ кв. м Материал отделки: Стен подъездов -*покраска по*	Состояние: работоспособное. Локальные повреждения отделочного слоя Количество подъездов, нуждающихся в ремонте -1 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте –

	штукатурному слою Площадь потолков __ кв. м Материал отделки потолков: *побелка по штукатурке*	____ кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте – ____ кв. м
Наружные стены	Материал - кирпич. Площадь –371,78 м2	Состояние стен – **ограниченно-работоспособное.** Физический износ стен 45% Многочисленные наклонные и вертикальные трещины шириной раскрытия от 1 до 5 мм. Со стороны торца выпадение отдельных кирпичей, выветривание раствора из швов. **Требуется мониторинг, заделка трещин. Ремонт кладки с торца здания.**
Перекрытия	Количество этажей - 2 Материал – *деревянные, оштукатуренные.* Площадь – 768,6 кв.м.	Состояние – **ограниченно-работоспособное.** Физический износ – 65%. Имеются трещины и прогибы, повреждение балок гнилью. Требуется замена чердачного люка (несоответствие пож. требованиям). В уровне подпорки под поврежденные конструкции, установить мониторинг.
Крыши	Количество - 1 шт. Вид кровли - четырехскатная Материал кровли – асбестоцементные листы. Площадь кровли – _____кв.м. Протяженность свесов - __ м Площадь свесов -___ кв. м Протяженность ограждений - _НЕТ_ м	Характеристика состояния: Крыши – ограниченно-работоспособное, физический износ 50% Кровли – неудовлетворительное, физический износ 45%. Повреждения: ослабление креплений, увлажнение деревянных стропильных конструкций и обрешетки. Поражение грибком и гнилью. Отсутствие организованного водостока. Сколы, трещины, заплаты в листах кровли. Площадь крыши, требующей капитального ремонта – _____ кв.м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 3 шт. из них: деревянных - 3 шт.	Состояние деревянных дверей: неудовлетворительное. Износ 45% Дефекты: *полотна осели или имеют не плотный притвор, дверные коробки перекошены. Рассыхание дверного полотна. Повреждение окрасочного слоя.* Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта - _3_ шт., из них: деревянных - 3 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - _1_ шт., из них деревянных - _1_шт.	Состояние: деревянных неудовлетворительное. *Износ 35%* Дефекты: деревянное - *мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, щели. Трещины стекол. Оконные переплеты рассохлись, имеется коробление.* Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и

		требующих ремонта - _1_ шт., из них: деревянных - _1_ шт.
Балконы	Количество __ шт.	Отсутствуют
Лоджии	Количество __ шт.	Отсутствуют
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - _8_ шт. Материал вентиляционных каналов - кирпич Протяженность вентиляционных каналов - __ м Количество вентиляционных коробов - НЕТ шт.	Повсеместно разрушение штукатурного слоя шахт. Вымывание раствора кирпичной кладки, отсутствие защитного покрытия. Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - 8 шт.
Водосточные желоба/ водосточные трубы	**Организованный водосток - отсутствует.**	
Электрические водно-распределительные устройства	**отсутствует**	
Светильники	**Количество - 2 шт.**	Состояние работоспособное. Количество светильников, требующих замены - ____ шт. Количество светильников, требующих ремонта - _____ шт.
Системы дымоудаления	**отсутствует**	
Магистраль с Распределительным щитком	**Количество - ___1__ шт.** **Длина магистрали - ____м**	Моральное устаревание системы. Требуется полная замена разводящей сети. Длина магистрали, требующая замены - ____ м Количество распределительных щитков, требующих ремонта - 0 шт.
Сети электроснабжения	Состоит: шкафы распределительных силовых, кабельных стояков, групповых сетей освещения мест общего пользования, этажного электрощита с автоматами, приборов освещения. Разводка выполнена по подъездам дома.	Состояние: неудовлетворительное Износ 45%. Моральное устаревание. Длина сетей, требующая замены - ____м

Общедомовой прибор учета	Электроэнергия: ЭНЕРГОМЕРА CE301 №00884105002220	
Сети теплоснабжения	Общедомовые сети отсутствуют	Индивидуальное печное, газовое
Трубопроводы холодной воды	Общедомовые сети отсутствуют.	Индивидуальное.
Трубопроводы канализации	Индивидуальные. Общедомовые сети отсутствуют.	Индивидуальные
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____,____ м 2. ____ мм _____,____ м 3. ____ мм _____,____ м	Состояние - не осматривались (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	1шт.	Состояние удовлетворительное.
Иное оборудование		
Доски объявлений	Количество _1_ шт. Из них: расположенные в подъездах _____ шт. На фасаде 1 шт. На земельном участке __ шт.	Состояние: удовлетворительное.
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Общая площадь	**земельного участка - 303.7м2:** **в том числе площадь застройки – 256,2 м2;** **асфальт - ____ м2;** **грунт - _____ га;** **газон - _____ га.**	
Зеленые насаждения	**деревья - _____ шт.** **кустарники - _____ шт.**	**Отсутствуют**
Элементы благоустройства	**Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____;** **Ограждения _____ м**	**Отсутствуют**

	Скамейки - _____ шт. **Столы - _____шт.**	
Ливневая сеть	**отсутствует**	
Иные строения	**отсутствует**	
Контейнерные площадки для сбора ТКО	**Площадь _____ м.2** **Материал ограждения____** **Количество контейнеров _____ шт.**	**Отсутствует**
Оборудование для ЖБО (септик, яма)	**Количество _____ шт.** **Материал** **Объем емкости _____м3**	Индивидуальные выгребные ямы.
Наружное освещение	**Количество опор ____ шт.** **Количество светильников _____ шт.** **Длина сети освещения _____ м.**	**Отсутствует**

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в *НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОМ* состоянии и нуждаются в *текущем и капитальном* ремонте.

Управляющая организация

_____ / **В.В. Трясцин**/

м.п.

Представитель Собственника

_____ / Горцева Л.А.

Приложение №2 к договору
от «12» октября 2022г.

Перечень услуг и работ, утвержденный собственниками МКД по содержанию общего имущества многоквартирного дома со стоимостью (руб/м2 в месяц).

№ п/п	Объекты обслуживания	наименование работ и услуг	периодичность выполнения работ и оказания услуг	стоимость работ рублей / 1м2
1	фундаменты	**1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:**		0,03
		проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.	2 раза в год	
		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;	2 раза в год	
		проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	2 раза в год	
		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;	дополнительная плата по соглашению сторон	
		Устранение выявленных неисправностей. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	дополнительная плата по соглашению сторон	
2	стены	**3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:**		
		выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год	0,27
		выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными	2 раза в год	

		конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;		
		в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	дополнительная плата по соглашению сторон	
3	перекрытия	**4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**		
		выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год	0,23
		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 (при наличии);	2 раза в год	
		выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	2 раза в год	
		проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раза в год	
		при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	дополнительная плата по соглашению сторон	
4	крыши	**7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:**		
		проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год	0,12
		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, осадочных и температурных швов;	2 раза в год	

		осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	2 раза в год	
		проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	мере необходимости	
		проверка и при необходимости очистка козырьков, карнизов от скопления сосулек, снега и наледи;	март апрель (каждый рабочий день - 40 раз)	2,97
		при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Очистка кровли от снега (при толщине слоя более 10см);	дополнительная плата по соглашению сторон	
5	лестницы	**8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:**		0,02
		выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год	
		выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;	2 раза в год	
		при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	дополнительная плата по соглашению сторон	
		проверка состояния и при необходимости восстановление окраски с огнебиозащитной обработкой	дополнительная плата по соглашению сторон	
6	фасады	**9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:**		
		выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции;	2 раза в год	0,27

		контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание;	2 раза в год	
		контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	2 раза в год	
		при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	дополнительная плата по соглашению сторон	
7	Отделка	**11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:**		
		проверка состояния внутренней отделки;	2 раза в год	0,16
		При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений (за исключением текущего ремонта).	дополнительная плата по соглашению сторон	
8	полы (при наличии)	**12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**		0,02
		проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности (для деревянных полов) (при наличии)	2 раза в год	
		при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	дополнительная плата по соглашению сторон	
9	окна, двери (при наличии)	**13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (при наличии):**		0,01
		проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в год	
		при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана	дополнительная плата по соглашению	

		восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	сторон	
10	вентиляция (при наличии)	**15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:**		0,32
		техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	3 раза в год	
		устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по мере необходимости дополнительная плата по соглашению сторон	
		при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
11	печи, камины, очаги (при наличии)	**16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах (при наличии):**		
		определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей;	2 раза в год	0,37
		устранение неисправностей печей, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);	Дополнительная плата по согласованию сторон	
		очистка от сажи дымоходов и труб печей;	Дополнительная плата по согласованию сторон	
		устранение завалов в дымовых каналах.	Дополнительная плата по согласованию сторон	
12	электрооборудование	**20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:**		0,02
		проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (осветительные приборы, насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей	1 раз в год	

		заземления по результатам проверки;		
		проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	2 раза в год	
		замена ламп освещения мест общего пользования. Замена электрооборудования.	Дополнительная плата по соглашению сторон	
13		**28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками, выполнения заявок населения.**	немедленно, в минимально допустимые сроки	2,18
14		**Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (в т.ч. ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги).**	по договору управления	3,96
		Итоговая сумма:		**10,96**

Примечание: работы (услуги) предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме" не включенные в Приложение №2 к договору управления выполняются собственниками помещений МКД самостоятельно либо за дополнительную плату по согласованию сторон.

Управляющая организация

_____ / **В.В. Трясцин**/

м.п.

Представитель Собственника

_____ /_____/

Приложение №3 к договору
от «12» октября 2022г.

ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
617605, Пермский край, Кишертский муниципальный округ, с. Андреево,
ул. Школьная, 1

№	Наименование услуг и работ	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость работ и услуг, руб.

Управляющая организация

_____ / **В.В. Трясцин** __/

М.П.

Представитель Собственника

Гордеева Гордеева Л.А

Приложение №4 к договору
от «12» октября 2022г.

ПЕРЕЧЕНЬ
ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ ПО АДРЕСУ:
617605, Пермский край, Кишертский муниципальный округ, с. Андреево,

ул. Школьная, 1

И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ДОКУМЕНТОВ

№ п/п	Наименование документа		Кол–во листов (шт)	Примечания
I. Техническая документация на Многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на Многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)		10	Составлен по состоянию на 23.11.1999 год
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		нет	
3.	Документ (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		нет	
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. Инженерных коммуникаций	нет	
		4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета	нет	
		4.3. Общих (квартирных) приборов учета	нет	Для определения объемов потребления коммунальных услуг всеми категориями потребителей в коммунальной квартире
		4.4. Индивидуальных приборов учета	нет	Для определения объемов потребления коммунальных услуг потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. Механического оборудования	нет	

		4.6. Электрического оборудования	нет	
		4.7. Санитарно–технического оборудования	нет	
		4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудования	нет	
		4.9. Отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)	нет	
5.	Инструкции по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007)		нет	Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка		нет	
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута). Документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		нет	
8.	Проектная документация на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		нет	

9.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома	нет	
10.	Акты освидетельствования скрытых работ	нет	
11.	Протокол измерения шума и вибрации	нет	
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	нет	
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	нет	
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	нет	
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно–техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование	нет	
16.	Акты передачи Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию	нет	
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	нет	За год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	нет	
19.	Ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им	нет	

20.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: – договоры; – списки; – прочее		

Примечание. Необходимо указание на форму документа: оригинал, нотариально заверенная копия, копия, заверенная органом, выдавшим документ, ксерокопия или др. В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

Управляющая организация

_____ / **В.В. Трясцин**/

М.П.

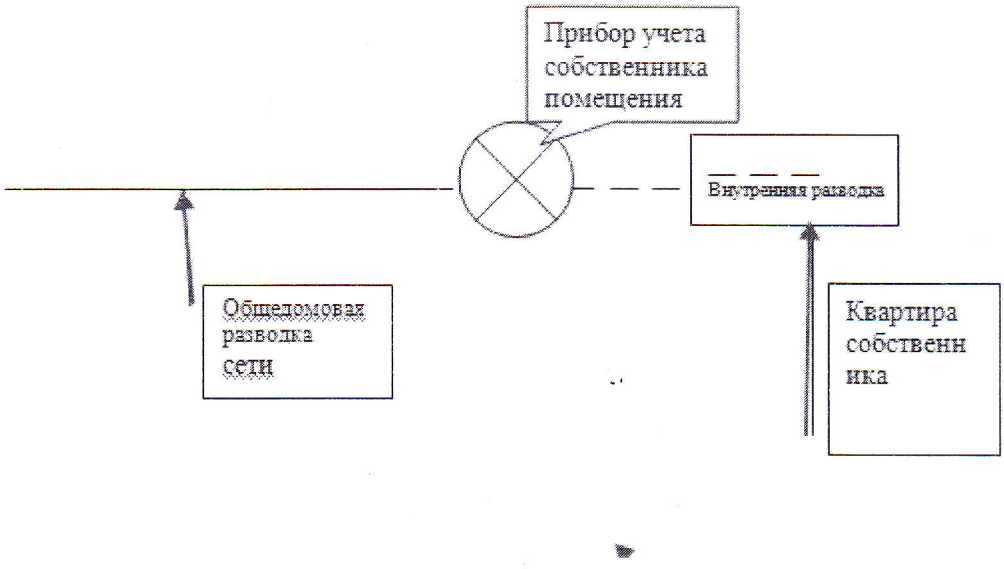
Представитель Собственника

Гордеев / Гордеева Л.А.

Приложение №5
к Договору управления
Многоквартирным домом
от «12» октября 2022г.

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

1. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ



Общедомовое имущество - от ВРУ до автомата перед индивидуальным счетчиком
Имущество Собственника - автомат, индивидуальный счетчик и внутренняя разводка

Обозначения на схеме:

_____

общедомовое имущество, обслуживается Управляющей организацией за счет средств содержание общего имущества в МКД.

__ __ __ __ __ __

имущество Собственника, обслуживается за счет средств Собственника

2. **Сети водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения** (септики придомовые) являются индивидуальными и общедомовое имущество указанных сетей отсутствует.
3. Общедомовое имущество газового оборудования - от внешней стены дома (ОДПУ, газораспределительного оборудования, запорных устройств) до входа в жилые помещения.

Управляющая организация

_____ / **В.В. Трясцин**/

М.П.

Собственник

_____/ _____/

Приложение №6 к договору
от «12» октября 2022г.

Реестр собственников помещений в многоквартирном доме

№ п/п	Фамилия, имя, отчество / Наименование юридического лица	Номер помещения в МКД, собственником которого является лицо	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение	Количество голосов
1	Чемезова Вера Яковлевна	1	Собственность, №59-1/11-6/1999-514 от 27.12.1999	33,3
2	Коурова Августа Дмитриевна	2	Собственность, №59-59-09/005/2012-328 от 22.05.2012	48,9
3	Клементьев Николай Сергеевич	3	Собственность, №59-59/009-59/009/321/2016-994/1 от 30.11.2016	36,9
4	Сысолин Дмитрий Игоревич	4	Совместная собственность, №59-59-09/003/2013-825 от 25.04.2013, 1/3	11,83
5	Сысолина Татьяна Владимировна	4	Совместная собственность, №59-59-09/003/2013-825 от 25.04.2013, 1/3	11,83
6	Сысолин Игорь Валентинович	4	Совместная собственность, №59-59-09/003/2013-825 от 25.04.2013, 1/3	11,83
7	Килина Таисия Аркадьевна	5	Собственность, №59-59-09/003/2013-515 от 07.03.2013, 1/3	11,1
8	Килина Валентина Михайловна	5	Собственность, №59-59-09/003/2013-515 от 07.03.2013, 1/3	11,1
9	Килина Надежда Васильевна	5	Собственность, №59-59-09/003/2013-515 от 07.03.2013, 1/3	11,1
10	Ширяева Татьяна Геннадьевна	6	Совместная собственность, №59-59-09/003/2013-460 от 01.03.2013, 1/2	24,95
11	Ширяев Петр Ефимович	6	Совместная собственность, №59-59-09/003/2013-460 от 01.03.2013, 1/2	24,95
12	Никонова Анастасия Андреевна	7	Собственность, №59-59-09/076/2009-228 от 10.11.2009, 1/2	18,15
13	Гордеева Людмила Алексеевна	7	Собственность, №59-59-09/076/2009-228 от 10.11.2009, 1/2	18,15
14	Ковалев Василий Поликарпович	8	Собственность, №59-1/11-66/2004-159 от 24.01.2005, 1/3	11,87
15	Ковалева Елена Васильевна	8	Собственность, №59-1/11-66/2004-161 от 24.01.2005, 1/3	11,87
16	Ковалева Валентина Григорьевна	8	Собственность, №59-1/11-66/2004-160 от 24.01.2005, 1/3	11,87

Управляющая организация

_____ / **В.В. Трясцин**/

М.П.

Представитель Собственника

Гордеева / Гордеева Л.А.