

ДОГОВОР № К- 12/2
управления многоквартирным домом

г. Новокузнецк

« 20 » 10 2021 г.

ООО «Инженерно – Техническая Компания» (ИНН 4214041548), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Гуляева Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Новокузнецк, ул. Климасенко, д. 12/2**, именуемые в дальнейшем «Собственники помещений», в соответствии с ч. 5 ст. 161, ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, ст. 445 Гражданского кодекса РФ заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – договор) о нижеследующем:

ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, соответствует ст.36 гл.6 Жилищного кодекса РФ и Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников.

Собственники помещений – лица, владеющие на праве собственности помещениями по адресу: г. Новокузнецк, ул. Климасенко, д. 12/2, находящимися в многоквартирном доме. Собственники помещений несут бремя содержания помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме. Собственники помещений владеют, пользуются, и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Права и обязанности, возникающие у Собственников помещений по настоящему договору, распространяются и на пользователей помещений (нанимателей, арендаторов помещений, членов семьи Собственников помещений, а также лиц, пользующихся жилыми или нежилыми помещениями на любых законных основаниях) за исключением п. 3.3.2-3.3.5, п.3.3.7, п.3.3.9, п.3.4.6-3.4.9, п. 6.1.6, п.6.2. п. 7.3. настоящего договора.

Исполнители - организации различных форм собственности, на которые возложены обязательства по предоставлению Собственникам помещений коммунального ресурса на многоквартирном доме.

Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений.

Совет многоквартирного дома - выборный орган Собственников помещений, количество членов которого избирается по решению общего собрания Собственников помещений.

Председатель совета многоквартирного дома - избранный по решению общего собрания Собственников помещений уполномоченный представитель Собственников помещений (далее в договоре – уполномоченный представитель Собственников помещений).

Коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче Собственникам помещений любого коммунального ресурса в отдельности с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

Содержание – содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза жидких бытовых отходов в соответствии с установленным нормативными правовыми актами и перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг.

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственников помещений и с установленными нормативно-правовыми актами и перечнем ремонтных работ.

Управление многоквартирным домом – выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных законодательством, а также определенных решением Собственников помещений в многоквартирном доме. Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Управляющая организация – юридическое лицо (независимо от организационно-правовой формы) или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании лицензии и результатов открытого конкурса, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляет коммунальные услуги, а также по поручению Собственников помещений в многоквартирном доме совершает юридические и иные действия, направленные на достижение целей по управлению многоквартирным домом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «Новокузнецкий городской округ», проведенного Комитетом ЖКХ г. Новокузнецка (ЛОТ № 4), в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75, и в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, протоколом конкурсной комиссии от «12» октября 2021г. № 4.

1.2. По настоящему договору управления многоквартирным домом одна сторона (Управляющая организация) по заданию другой стороны (Собственников помещений), в течение согласованного срока, за установленную плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме, и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников помещений в период срока действия настоящего договора, в соответствии с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники помещений поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новокузнецк, ул. Климасенко, д. 12/2, (далее – многоквартирный дом).

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме, и пользующимся его помещением в многоквартирном доме лицам.

2.3. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме указан в Приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.5. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть включен в настоящий договор, по итогам проведенного конкурса, дополняя перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора, в соответствии с ч.7 ст.162 Жилищного Кодекса РФ с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

« _____ » _____ 20 _____ г.

3.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложениях №2 к настоящему договору, в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

3.1.4. Предоставлять Собственникам помещений коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Постановлением Госстроя от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

3.1.5. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:

- Интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.6. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.5 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

3.1.8. Устранять за свой счёт все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.10. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов.

3.1.11. Выдавать Собственникам помещений платежные документы на оплату жилищно-коммунальных услуг не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.12. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.13. Предварительно уведомлять Собственников помещений, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров, а при невозможности согласования направить Собственникам помещений письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения.

3.1.14. По требованию Собственников помещений производить сверку платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие 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).

3.1.15. Производить начисления и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги с Собственников помещений.

3.1.16. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилищно-коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

3.1.17. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) от Собственников помещений по вопросам режима и качества предоставления коммунальных услуг, оказания работ и услуг по содержанию общего имущества, учет их исполнения.

3.1.18. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.19. Один раз в полугодие представлять отчет Собственникам помещений о выполнении условий настоящего договора. Отчет предоставляется на общем собрании Собственников помещений, на стенде подъезда и предоставляется любому Собственнику помещения на основании письменного заявления. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного периода Управляющей организацией от Собственников помещений в многоквартирном доме средств, в качестве платы за жилые и нежилые помещения и коммунальные услуги, и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;

б) соответствие фактического перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в приложениях к настоящему договору;

в) список должников – Собственников помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое и не жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственникам помещений отчета о выполнении договора, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки.

3.1.20. Согласовывать с уполномоченным представителем Собственников помещений предварительные сметы и сроки проведения ремонтных работ.

3.1.21. Передать до прекращения настоящего договора всю техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

3.1.22. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим договором управления многоквартирным домом, Управляющая организация обязана уведомить собственников помещений в таком доме о причинах нарушения соответствующих условий договора путем размещения информации в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.1.23. Своевременно извещать Собственников помещений о фактах нарушения пользователями муниципальных помещений правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.24. Принимать меры по взысканию с Собственников помещений платы за жилые помещения и коммунальные услуги.

3.1.25. Предоставить Собственникам помещений путем размещения на информационных стендах копию лицензии, полученную в ГЖИ Кемеровской области, на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями п. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

3.1.26. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать с Собственников помещений внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в установленные сроки, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек.

3.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственников помещений платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

3.2.4. Привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества специализированных лиц по согласованию с уполномоченным представителем Собственников помещений.

3.2.5. Оказывать помощь в проведении общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.6. Вносить предложения о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников помещений.

3.2.7. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений (без права голосования).

3.2.8. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

3.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственники помещений обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью, в срок до 20 числа месяца, следующего за расчетным, вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги Управляющей организации.

3.3.2. Согласовывать с Управляющей организацией выносимые на общие собрания Собственников помещений вопросы повестки дня, в том случае, если вследствие принятия решений по данным вопросам на Управляющую организацию могут быть возложены дополнительные обязанности, либо если такие решения касаются изменения порядка исполнения и (или) цены настоящего договора. В случае неисполнения данной обязанности со стороны Собственников помещений, Управляющая организация вправе не принимать к исполнению соответствующее решение общего собрания Собственников помещений.

3.3.3. Уведомлять в десятидневный срок в письменной форме Управляющую организацию о принятых на общих собраниях Собственников решениях. К уведомлению о принятых на общем собрании Собственников решениях прилагается заверенная инициаторами собрания копия решения общего собрания. В случае неисполнения данной обязанности со стороны Собственников Управляющая организация не может отвечать за неисполнение принятых на собрании решений.

3.3.4. Избрать по решению общего собрания Собственников помещений совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома (далее – уполномоченный представитель Собственников помещений), и сообщить Управляющей организации в письменной форме сведения обо всех членах совета многоквартирного дома, с указанием их контактных данных и приложением заверенной копии решения общего собрания Собственников помещений.

3.3.5. Принимать решения на общем собрании Собственников в течение 20 календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросам проведения работ по ремонту общего имущества, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества; порядка возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, указанных в настоящем Договоре, утверждения расходов, произведенных Управляющей организацией на устранение аварийных ситуаций за счет средств текущего ремонта общего имущества.

3.3.6. Представлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

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

3.3.7. В течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение сообщить Управляющей организации о прекращении права собственности на помещение либо об изменении размера своей доли в праве общей собственности на помещение.

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору

социального найма или найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее десяти дней с момента заключения указанных договоров.

3.3.9. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности, обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

3.3.10. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

3.3.11. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.13. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник помещений для удовлетворения бытовых нужд, установленными техническими условиями.

3.3.14. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче.

3.3.15. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного и муниципального контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.16. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

3.3.17. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.18. Рассматривать в установленном действующим законодательством порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных в приложениях к настоящему договору, о необходимости выполнения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.19. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих жилое помещение на законных основаниях, дееспособных лиц, с условиями настоящего договора.

3.3.20. Ежемесячно в период до 25-го числа текущего месяца передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов при оплате коммунальных услуг в пунктах приема коммунальных платежей или иным способом.

3.3.21. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственники помещений вправе:

3.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в необходимых объемах.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки (пени, штрафа) в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни и здоровью Собственнику помещения, или ущерба нанесенного имуществу Собственника помещения.

3.4.6. Выступить инициатором проведения общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.7. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании Собственников помещений.

3.4.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, а именно: участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме; присутствовать при приемке выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору; знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.9. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников помещений оформленное в письменном виде.

3.4.10. Оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

3.4.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества.

4.4. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственникам помещений неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения.

4.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.6. Обеспечение исполнения обязательств реализуется в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу.

4.7. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности Управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется Управляющей организацией, с которой заключается настоящий договор, самостоятельно.

4.8. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Собственникам помещений средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу Собственников помещений, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств Управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Цена договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества (не относится к многоквартирным домам, которые в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности

...стано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома) в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги, которые обязаны оплатить Собственники помещений Управляющей организации в период действия договора.

5.2. В соответствии с частью 2 ст. 154, частью 9.1 ст. 156 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя в рамках настоящего договора:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) плату за коммунальные услуги.

5.3. Стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении №2 к настоящему договору, устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проведенного в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. №75 в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (протокол № 4 от « 12 » октября 2021г.)

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с частью 9.2, частью 9.3 ст. 156 Жилищного кодекса РФ.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном федеральным законодательством и на основании Постановления Региональной Энергетической Комиссии Кузбасса от 20.12.2020 г. №775 « Об установлении льготных тарифов на коммунальные услуги, оказываемые на территории Новокузнецкого городского округа на 2021 год».

5.5. Плата за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги вносятся Собственниками помещений ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

Платежные документы на внесение платы по настоящему договору предоставляются Управляющей организацией в срок до пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Плата по настоящему Договору вносится на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указанными в платежных документах, путем перечисления денежных средств через кредитные организации и иными способами, не запрещенными законом.

5.7. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, представляемых Собственникам помещений Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.9. настоящего договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги может быть внесена Собственниками помещений с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.8. Сумма, начисленной в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается отдельно в платежном документе.

5.9. Неиспользование Собственниками помещений своих жилых или нежилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.10. Перерасчет платежей за коммунальные услуги за период временного отсутствия граждан производится в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию жилого помещения и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и не устранения обнаруженных недостатков, стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, указанная в Приложении №2 к настоящему договору, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание 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 г. № 491.

5.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам,

утвержденными постановлением Правительства РФ от 05.06.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня, установленного в соответствии с пунктом 3.1.14 настоящего договора.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственниками помещений и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

6.1.1. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

6.1.2. Участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.1.3. Участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

6.1.4. Подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.1.5. Составления актов о нарушении условий настоящего договора;

6.1.6. Инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников помещений для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

6.1.7. Обращения в органы, осуществляющие муниципальный и государственный жилищный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям соблюдения условий договора управления для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств:

а) обязанность Управляющей организации предоставлять по запросу Собственников помещений, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору;

б) за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора право Собственников помещений ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

6.3. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ (далее – акт о нарушении качества). Указанный акт о нарушении качества является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.4. Акт о нарушении качества составляется в порядке, установленном 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. (Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. № 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»).

6.5. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, Управляющая организация обязана предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) обязана произвести перерасчет за текущий месяц. Собственники помещений вправе требовать изменения размера платы в случае невыполнения работ и (или) неоказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6.6. Акт о нарушении качества составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации (обязательно), и Собственников помещений. 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 Собственником помещения в многоквартирном доме, о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление Акта о нарушении качества производится без его присутствия. В этом случае Акт о нарушении качества подписывается остальными членами комиссии.

6.7. Акт о нарушении качества составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков; факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника помещений в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключенным с даты, указанной в п.3.1.1. договора.

7.2. Договор заключен сроком на три года.

7.3. Настоящий договор может быть продлен на срок не более трех месяцев в случае, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

7.4. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ и положениями настоящего договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего договора принимается общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

7.5. Расторжение настоящего договора осуществляется также в случае, если действие лицензии Управляющей организации прекращено, или лицензия аннулирована в соответствии со ст. 199 Жилищного кодекса РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Собственники помещений дают Управляющей организации согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.06.2006 г. и передачу персональных данных третьим лицам и их обработку третьими лицами для целей:

8.2.1. начисления и сбора платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим договором;

8.2.2. претензионной работы по взысканию долга с Собственников помещений перед Управляющей организацией за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим договором, и взыскания указанного долга в судебном порядке.

8.3. Управляющая организация гарантирует, что эти данные будут храниться и использоваться в соответствии с требованиями Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.06.2006 г.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному у каждой из сторон.

8.5. К договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

8.5.1. Приложение № 1 «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

8.5.2. Приложение № 2 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

8.5.3. Приложение № 3 «Подписи Собственников помещений, сведения о площади помещений, доле Собственника в помещении и о правоустанавливающем документе на него»;

8.5.4. Приложение №4 «Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника»;

8.5.5. Приложение №5 «Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Инженерно-Техническая Компания»

Юридический адрес:

652882, Кемеровская область-Кузбасс, г.Междуреченск,
пр-кт 50 лет Комсомола, дом 42, пом.65/3;

Обособленное подразделение г.Новокузнецка, Заводского
района по адресу: Кемеровская область-Кузбасс,

г.Новокузнецк, ул.Климасенко, дом 19, офис № 2211

Фактический адрес:

652882, Кемеровская область-Кузбасс, г.Междуреченск,
пр-кт 50 лет Комсомола, дом 42, пом.65/3;

ИНН: 4214041548;

КПП: 421401001;

ОКПО: 54978570;

р/с: 40702810432290001133

в ФИЛИАЛ ПАО «БАНК УРАЛСИБ В

Г.НОВОСИБИРСК»

К/с: 30101810400000000725;

БИК: 045004725;

Тел. 89832286890;

Тел. аварийно-диспетчерской службы 89832286890;

Собственники помещений:

Собственники помещений в

многоквартирном доме по адресу:

г. Новокузнецк, ул. Климасенко, д. 12/2
(Приложение №3)

МП



/А.С.Гуляев/

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома ул. Климасенко, 12/2
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) - _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки 1964
5. Степень износа по данным государственного технического учета - 26%
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа - _____
12. Наличие мансарды - _____
13. Наличие мезонина - _____
14. Количество квартир 158
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - _____
18. Строительный объем 13302 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 3540,5 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 2997,2 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 0 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) Лестничной клетки и общие коридоры 543,3 кв. м
20. Количество лестниц 3 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 205,5 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров 337,8 кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 1847,6 кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 2077,2 (за вычетом площади застройки) кв. м

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) - 42:30:0412010:71

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Сборные железобетонные блоки	Удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Удовлетворительное
3. Перегородки	Шлакоблочные	Удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
междуэтажные	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
подвальные	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
(другое)		
5. Крыша	Шиферная по деревянной обрешетке	Удовлетворительное
6. Полы	Половая рейка	Удовлетворительное
7. Проемы		
окна	Двойные створные	Удовлетворительное
двери	Филенчатые	Удовлетворительное
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	Оштукатурено, побелено	Удовлетворительное
наружная	Оштукатурено, побелено	Удовлетворительное
(другое)		
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	имеются	Удовлетворительное
электроплиты	имеются	Удовлетворительное
телефонные сети и оборудование	имеются	Удовлетворительное

сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)	Централизованное Централизованное Централизованное Централизованное Централизованное	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное
11. Крыльца	Имеются	

ООО «Инженерно – Техническая Компания»

/ А. С. Гуляев /

М.П.



Председатель Комитета ЖКХ

/ К. Н. Балаганский /



ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: ул. Климасенко, д. 12/2, являющегося объектом конкурса

Общая площадь жилых помещений, кв.метр				2998,2
№п/п	Работа	Период - длительность в год	Стоимость на 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц)	Годовая плата (рублей)
Содержание				
Раздел 1. Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства				
1	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	2	0,03	1 137,17
2	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	2	0,25	9 068,20
3	Осмотр железобетонных перекрытий	2	0,02	814,76
4	Осмотр внутренней отделки стен	2	0,37	13 134,06
5	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов	2	0,27	9 850,54
6	Осмотр всех элементов стальных кровель из штучных материалов, водостоков	2	0,08	2 972,91
7	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2	2,90	104 485,40
8	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудование на лестничных клетках	2	0,04	1 478,57
9	Замеры сопротивления изоляции проводов	2	0,12	4 161,89
10	Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	2	0,22	8 034,64
11	Регулировка и наладка систем отопления	2	0,11	3 890,35
12	Первое рабочее испытание отдельных частей системы при диаметре трубопровода до 50 мм	1	0,06	2 070,85
13	Рабочая проверка системы в целом при диаметре трубопровода до 50 мм	1	0,05	1 867,92
14	Окончательная проверка при сдаче системы при диаметре трубопровода до 50 мм	1	0,02	867,73
15	Визуальный осмотр узла учета и проверка наличия и нарушения пломб (прибор учета воды диаметром 25-40 мм)	0	0,00	0,00
16	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтров (приборов учета воды диаметром 25-40 мм)	0	0,00	0,00
17	Визуальный осмотр узла учета и проверка наличия и нарушения пломб (прибор учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	0	0,00	0,00
18	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтра (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	0	0,00	0,00
19	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома от 51 до 70 лет	3	1,34	48 059,31
Итого по разделу:			5,88	211 894,29
Раздел 2. Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории и прочие работы				

20	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением (в доме без лифтов и мусоропровода)	48	1,90	68 378,72
21	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением (в доме без лифтов и мусоропровода)	48	0,97	34 774,75
22	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей (в доме без лифтов и мусоропровода)	12	1,24	44 526,44
23	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа (в доме без лифтов и мусоропровода)	12	0,68	24 610,43
24	Протирка пыли с колпаков светильников (в подвалах, на чердаках и лестничных клетках)	2	0,00	121,17
25	Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования	2	0,00	178,68
26	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	2	0,01	380,22
27	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2	0,01	388,81
28	Подметание чердаков и подвалов без предварительного увлажнения	2	0,17	6 250,97
29	Влажная протирка перил лестниц (с моющим средством)	12	0,32	11 571,12
30	Обметание пыли с потолков	2	0,14	5 130,60
31	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 3 класса	48	0,52	18 729,36
32	Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора	6	1,04	37 278,57
33	Стрижка газонов	4	0,84	30 250,75
34	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 3 класса	48	1,15	41 531,06
35	Сдвигка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 3 класса	20	1,94	69 912,59
36	Посыпка территории 3 класса	24	0,38	13 713,10
37	Очистка кровли от снега, сбивание сосулек (при толщине слоя до 20 см)	4	1,91	68 554,94
38	Очистка кровли от снега, сбивание сосулек (при толщине слоя более 20 см добавлять на каждые следующие 10 см)	4	0,24	8 789,09
39	Скалывание и уборка льда и уплотненного снега толщиной слоя свыше 2 см	2	0,00	20,80
40	Укладка снега, льда в валы или кучи после механизированной уборки	2	0,01	257,37
41	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в холодный период года)	24	0,03	1 152,39
42	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в теплый период года)	24	0,01	213,65
43	Очистка контейнерной площадки в холодный период	48	0,20	7 064,64
44	Уборка мусора на контейнерных площадках	96	0,16	5 731,84
45	Дератизация чердаков и подвалов с применением готовой приманки	2	0,12	4 324,98
Итого по разделу:			13,99	503 837,03
ИТОГО ПО СМЕТЕ:			19,89	715 731,32

Текущий ремонт				
Раздел 3. Конструктивные элементы		Период - длительность за три года	Стоимость на 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц)	оплата за три года (рублей)
1	Простая масляная окраска ранее окрашенных поверхностей	1	0,51	54 807,78
2	Окрашивание водоэмульсионными составами поверхностей стен, ранее окрашенных водоэмульсионной краской с расчисткой старой краски более 35%	1	2,70	291 520,16
3	Окрашивание водоэмульсионными составами поверхностей потолков, ранее окрашенных водоэмульсионной краской с расчисткой старой краски более 35%	1	1,52	164 549,35
4	Перетирка штукатурки поверхностей стен и перегородок	1	0,17	17 893,41
5	Заделка выбоин в цементных полах	1	0,08	8 553,72
6	Смена поврежденных листов асбоцементных кровель	1	0,25	27 139,19
7	Смена стальных разжелобков в штучных кровлях	1	0,07	7 929,46
8	Смена местами обрешетки крыши из брусков (при разобранной крыше)	1	0,14	15 641,43
9	Улучшенная масляная окраска дверей	1	0,18	19 734,60
10	Окраска масляными составами ранее окрашенных металлических решеток без рельефа за 2 раза	1	0,44	47 608,33
11	Окрашивание масляными составами торцов лестничных маршей и площадок	1	0,07	7 967,16
Итого по разделу:			6,13	663 344,59
Раздел 4. Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства				
12	Смена отдельных участков трубопроводов из стальных электросварных труб диаметром 40 мм	1	0,07	7 645,40
13	Смена отдельных участков трубопроводов из стальных электросварных труб диаметром 50 мм	1	0,04	4 232,51
14	Смена отдельных участков трубопроводов из стальных электросварных труб диаметром 65 мм	1	0,04	4 599,18
15	Смена отдельных участков трубопроводов из стальных электросварных труб диаметром 80 мм	1	0,07	7 937,76
16	Утепление трубопровода центрального отопления (водоснабжения)	1	0,18	19 188,78
17	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром 40 мм	1	0,28	30 581,62
18	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром 50 мм	1	0,07	7 617,55
19	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром 80 мм	1	0,25	26 458,10
20	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках при диаметре трубопровода до 50 мм	1	0,97	104 397,70
21	Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения	1	0,18	19 188,78
22	Смена вентилей и клапанов обратных муфтовых диаметром до 20 мм	1	0,07	7 941,33
23	Смена вентилей и клапанов обратных муфтовых диаметром до 32 мм	1	0,05	5 893,86

24	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1	0,04	4 388,95
25	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	1	0,08	8 287,39
26	Ремонт светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	1	0,02	1 982,27
Итого по разделу:			2,41	260 341,19
ИТОГО ПО СМЕТЕ:			8,56	923 685,78

Общая площадь квартир	м2	2998,20
Тариф на содержание МКД	руб./м 2-мес.	19,89
Тариф на ремонт МКД на 1 год	руб./м 2-мес.	8,56
Итого по смете	руб./м 2-мес.	28,45

ООО «Инженерно – Техническая Компания»

/ А. С. Гуляев /

М.П.



Председатель Комитета ЖКХ

/ К. Н. Балаганский /



Подписи Собственников помещений, сведения о площади помещений, доле Собственника
в помещении и о правоустанавливающем документе на него

Ф.И.О. собственника помещения	№ квартиры / нежилого помещения	Площадь помещения, м ²	Доля в праве собственности на помещение	Основание права собственности (№ свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество)	Подпись собственника (уполномоченного собственником лица)

ООО « Инженерно – Техническая Компания»

Собственник

_____ / А. С. Гуляев /
М.П.

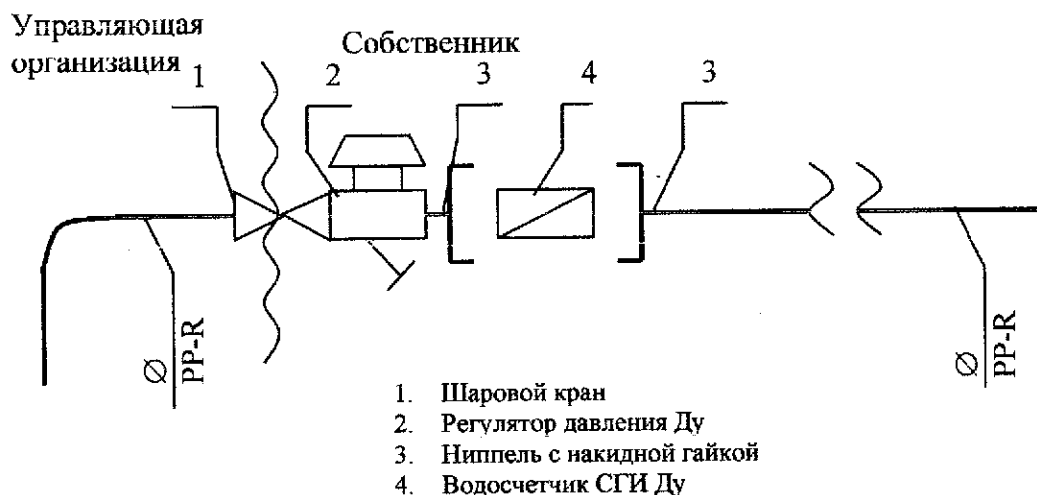
_____ / _____ /



Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема

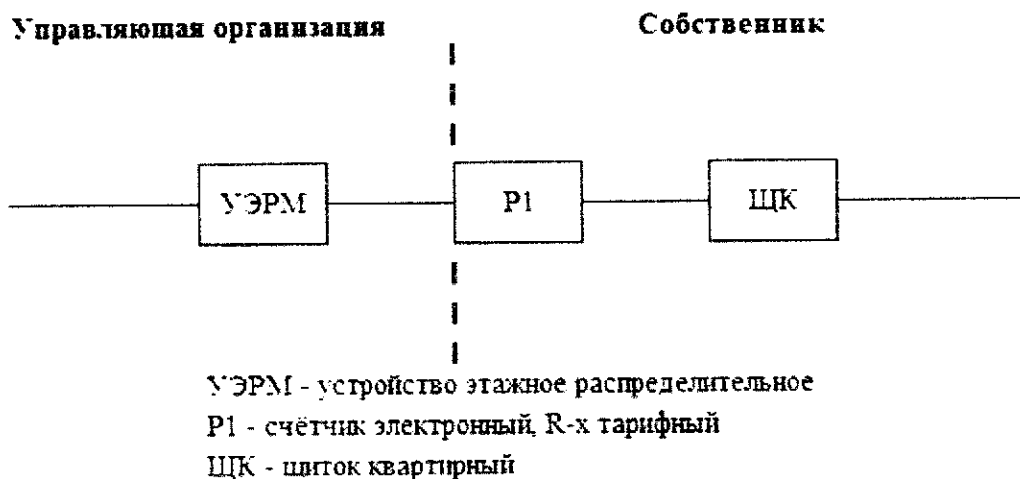


В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых)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

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровый кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической

пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

3) При эксплуатации систем отопления.

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

Исполнитель не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Исполнителем.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

ООО «Инженерно – Техническая Компания»

Собственник

М.П.

/ А. С. Гуляев /



Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 30°C снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;

*Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

		б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в	допустимая продолжительность	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую

течение отопительного периода	перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18оС (в угловых комнатах +20оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.



ООО «Инженерно – Техническая Компания»

Собственник

/ А. С. Гуляев /

/ /