

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ Л-2/26

г. Красноярск

«01» 07. 2026г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Времена года» именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора **Дзюбы Юрия Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Красноярск, ул. Астраханская, д. 1** с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от «31» 05. 2026г. № 20260400163152 (Л-2/26).

Право на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Управляющей компании подтверждается лицензией, выданной Службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Красноярского края и города Красноярска.

1.4. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

1.5. Управляющая компания - организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления.

1.6. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности помещения и оборудование в данном доме. В состав общего имущества, если не предусмотрено действующим законодательством, включаются:

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2) крыши;

- 3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- 4) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- 5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- 6) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (исключая уличное и дворовое освещение);
- 7) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- 8) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- 9) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- 10) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- 11) 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;
- 12) 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.

В состав общего имущества не включается интеллектуальная система учета электрической энергии (мощности), в том числе коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, обеспечивающие возможность их присоединения к интеллектуальным системам учета электрической энергии (мощности), обязанность по приобретению, установке, замене, допуску в эксплуатацию, а также последующей эксплуатации которых возлагается на гарантирующих поставщиков электрической энергии в соответствии с Федеральным законом "Об электроэнергетике".

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.

Информация о конкретном составе и характеристиках общего имущества многоквартирного дома содержится в документах, формируемых и раскрываемых Управляющей компанией в соответствии с требованиями действующего законодательства.

1.7. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в соответствии с действующим законодательством, условиями настоящего договора и решениями, принятыми общим собранием собственников помещений, Советом дома (при наличии полномочий).

1.8. Уведомление собственников помещений о проведении общих собраний осуществляется путем размещения уведомления на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории. Информирование собственников помещений о решениях, принятых общим собранием собственников, осуществляется путем размещения соответствующего объявления либо копии протокола общего собрания на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории. Лицо, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязано сообщить управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения, а также предоставить в Управляющую организацию протокол общего собрания собственников помещений в десятидневный срок с даты завершения голосования.

1.9. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» в целях исполнения настоящего договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, в т.ч. лиц зарегистрированных, проживающих в жилых помещениях. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего договора и нормами действующего законодательства. Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных в учетную систему, используемую Управляющей компанией, с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг, автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы управляющей компании и выполнения управляющей компанией своих обязанностей. Работа учетной системы может обеспечиваться специализированной организацией, которой управляющая компания поручает обработку персональных данных, а именно: хранение, накопление, систематизацию данных в системе; извлечение персональных данных из системы с целью печати квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг; использование персональных данных в личном кабинете; предоставление персональных данных платежным агентам, операторам по переводу денежных средств в целях технологического обеспечения приема и перевода денежных

средств в оплату жилищно-коммунальных услуг. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, а также информация, которая необходима Управляющей компании для выполнения своих обязательств.

1.10. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются Управляющей компанией при наличии решения общего собрания собственников помещений либо решения Совета дома, в случае наделения Совета дома полномочиями на принятие решений по текущему ремонту, за исключением следующих случаев:

- выполнение работ, входящих в состав работ и услуг по содержанию общего имущества (согласно Приложения №2);

- все аварийные, неотложные, обязательные, текущие, сезонные работы, необходимые для содержания дома как объекта;

- по предписаниям, представлениям, предостережениям, иным требованиям и рекомендациям надзорных органов.

1.11. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества, размером финансирования и рассчитываются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

Виды и объемы работ по текущему ремонту, которые не являются неотложными, не обеспеченные накоплениями в текущем году, ставятся в план работ последующих периодов (до момента накопления необходимых средств).

1.12. Сведения о собственниках помещений (дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон (для физ. лица) / наименование, место государственной регистрации, контактный телефон (для юр. лица)), лицах, проживающих в помещении собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг, размер (объем, площадь) отапливаемых помещений; сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дата и место их установки (введения в эксплуатацию), дата опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, срок проведения очередной поверки; вид деятельности, осуществляемый в нежилом помещении указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточки собственников помещений, правоустанавливающие документы, техническая документация и пр.).

1.13. Любые значимые сообщения, уведомления, извещения, исходящие от Управляющей компании и адресованные собственнику(-ам), связанные с управлением домом и процессом предоставления жилищно-коммунальных услуг, должны быть сделаны путем размещения соответствующей информации в платежных документах или на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории, или через председателя совета дома или через членов совета дома, либо путем направления (вручения / вложения в почтовый ящик) соответствующего уведомления / объявления по месту нахождения помещения.

1.14. Собственники помещений на своем общем собрании избирают Совет дома и его председателя. Функции и полномочия председателя Совета дома определяются Жилищным кодексом РФ, условиями настоящего договора управления и решением общего собрания собственников помещений.

В случае если председатель Совета дома временно не может исполнять свои обязанности, то его обязанности временно исполняет уполномоченное общим собранием лицо (и.о. председателя Совета дома), а при отсутствии такого лица – один из членов Совета дома.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему договору Управляющая компания по заданию собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обеспечить готовность инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управляющая компания принимает участие в отношениях по капитальному ремонту жилого дома в той мере, в которой это предусмотрено действующим законодательством.

2.3. Условия настоящего договора, касающиеся предоставления Управляющей компанией коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также выполнения обязанностей, связанных с предоставлением коммунальных услуг, применяются только в случае, если в силу норм действующего законодательства управляющая организация выступает исполнителем коммунальных услуг, в частности, в случае если общим собранием собственников помещений не принято решение о заключении прямых договоров холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг) с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

На момент заключения настоящего договора все собственники жилых и нежилых помещений дома находятся на прямых договорных отношениях по предоставлению коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с ТКО и данный порядок сохраняется. Управляющая компания не является исполнителем коммунальных услуг по настоящему договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление домом в соответствии со стандартами управления, утвержденными Правительством РФ.

Осуществлять управление многоквартирным домом с наибольшей выгодой в интересах собственников в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при наличии к тому оснований, предусмотренных действующим законодательством (необходимости их проведения). Проведение работ по текущему ремонту, которые не являются неотложными и обязательными, осуществляется при наличии накопленных и достаточных для финансирования проведения ремонта средств (из ежемесячно оплачиваемых собственниками на ремонт).

Текущий ремонт проводится при необходимости предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Управляющая компания осуществляет содержание дома с соблюдением Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. В случае если общим собранием собственников помещений не принято решение о заключении прямых договоров холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг) с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и при наличии в силу норм законодательства обязанности управляющей организации предоставлять коммунальные услуги потребителям, обеспечить с момента заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодного водоснабжения;
- б) горячего водоснабжения;
- в) водоотведения;
- г) отопления (теплоснабжения);
- д) электроснабжения;
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

Предоставление коммунальных услуг осуществляется управляющей компанией при отсутствии оснований для признания прямых договорных отношений между собственниками помещений и ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Требования к качеству коммунальных услуг, порядок определения объема потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления или показаний приборов учета (при их наличии), порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлены Правительством Российской Федерации в Правилах предоставления коммунальных услуг. В соответствии со ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

В случае отсутствия прибора учета, но при наличии технической возможности его установки, начисления платы за коммунальные услуги осуществляется согласно Правилам предоставления коммунальных услуг с применением повышающих коэффициентов.

3.1.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок собственников и иных, пользующихся помещениями в многоквартирном доме лиц, в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также к порче имущества. Договором между управляющей компанией и аварийно-диспетчерской службой должно быть предусмотрено, что после поступления заявки на телефон аварийно-диспетчерской службы прибытие специалистов на место аварии должно быть не позднее 30 минут.

3.1.7. В установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить в нее необходимые изменения в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. Расходы на восстановление, изготовление новой технической документации, отсутствующей не по вине управляющей компании, относятся за счет средств содержания и ремонта дома.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

3.1.9. Информировать собственников и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, в квитанциях, на официальном сайте, иными общедоступными способами.

Заблаговременно информировать собственников и иных потребителей коммунальных услуг о предполагаемой продолжительности приостановки предоставления коммунальной услуги, вызванной проведением подрядной организацией каких-либо работ на внутридомовых электрических сетях, сетях холодного водоснабжения.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ, в случаях если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг.

3.1.11. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организаций путем указания данной информации в платежных документах и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

3.1.12. Обеспечить доставку собственникам платежных документов в сроки, установленные законодательством.

По требованию потребителей производить сверку платы по договору (проверять правильность начислений и историю платежей по ФЛС):

3.1.13. По требованию потребителей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, из домовой книги и иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

3.1.14. Принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

По требованию председателя Совета дома приемка в эксплуатацию и снятие показаний общедомовых приборов учета осуществляются в присутствии председателя (члена) Совета дома (за исключением случаев дистанционной передачи показаний) согласно графику, установленному управляющей компанией.

3.1.15. Представлять собственнику отчет (отчеты) о выполнении договора в соответствии с п. 6.1. договора.

3.1.16. На основании заявки собственника направлять своего представителя для составления акта осмотра общего имущества или помещения собственника с целью выявления нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, составления акта о нанесении ущерба имуществу в срок, не превышающий двух рабочих дней.

3.1.17. Обеспечить регистрационный учет.

3.1.18. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Сроки составления актов по факту не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества установлены законодательством РФ.

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

3.1.20. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.21. Управляющая компания выявляет и принимает меры по недопущению незаконного крепления к стенам зданий различных растяжек, вывесок, указателей, кондиционеров, антенн, иного несанкционированного использования общего имущества путем выдачи предписания об устранении нарушения (демонтаже) владельцу незаконно размещенной конструкции. Управляющая компания вправе, но не обязана самостоятельно принимать меры по демонтажу либо обращаться в суд с исковым заявлением об устранении нарушений (демонтаже) без специального решения общего собрания об этом с определением источника финансирования покрытия расходов либо проведения необходимых мероприятий.

3.1.22. Размещать информацию, подлежащую раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в соответствии с требованиями действующего законодательства. Размещение информации на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации может осуществляться в электронном (интерактивном) виде.

3.1.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг и другими нормативно-правовыми актами.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств по оказанию услуг и выполнению работ, предусмотренных настоящим договором и утвержденных решением собрания, в рамках действующего законодательства и в соответствии со стандартами управления, утвержденными Правительством РФ.

Привлечение управляющей компанией для целей исполнения своих обязательств по договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций) осуществляется Управляющей компанией в следующем порядке:

Выбор подрядной организации осуществляется с учетом оценки предложений подрядных организаций в зависимости от квалификации подрядной организации, ее деловой репутации, квалификации персонала, опыта работы, стоимости работ (услуг) и иных заслуживающих внимание факторов для максимальной выгоды в пользу собственников при соблюдении баланса критериев цена – качество.

Если у Совета дома в лице его председателя имеется предложение о привлечении для выполнения тех или иных видов работ определенной подрядной организации либо о смене подрядчика, то такое предложение рассматривается комиссионно управляющей компанией и Советом дома и по результатам совместного обсуждения принимается решение о выборе подрядной организации. В случае несогласия управляющей компании с предложением Совета дома управляющая компания обязана обосновать свою позицию со ссылками на обстоятельства, свидетельствующие о недобросовестности подрядной организации, недостаточности ее квалификации, отсутствии опыта либо возможности выполнения работ иной подрядной организацией с лучшим сочетанием критериев цена – качество.

Если у Совета дома в лице его председателя отсутствуют предложения о привлечении для выполнения тех или иных видов работ определенной подрядной организации, выбор подрядной организации осуществляет управляющая компания исходя из критериев: квалификация подрядной организации, ее деловая репутация, квалификация персонала, опыт работы, стоимость работ (услуг) и иные заслуживающие внимания факторы для максимальной выгоды в пользу собственников при соблюдении баланса критериев цена – качество.

3.2.2. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги согласно условиям настоящего договора, а также уплаты пени за просрочку.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и пеней в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. В случаях, когда количество проживающих в жилом помещении лиц влияет на расчет размера платы за коммунальные услуги и при этом количество фактически проживающих лиц не соответствует количеству зарегистрированных лиц в жилом помещении, вести начисления по количеству фактически проживающих лиц при условии соблюдения порядка выявления и фиксации фактов проживания без регистрации, установленного Правилами

предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, в случае, если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг.

3.2.5. Организовывать и проводить общие собрания собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством.

3.2.6. Требовать от собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для начисления платы и выполнения управляющей компанией своих обязательств по договору управления, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и правоподтверждающих (свидетельство о праве собственности, другое).

3.2.7. Требовать допуска представителей Управляющей компании в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. Во время проведения ремонта общедомового имущества требовать от собственников, иных пользователей убрать (демонтировать) их имущество, мешающее проведению ремонта, а в случае невыполнения данного требования осуществить указанные действия самостоятельно без обязательств по его возврату в первоначальное положение (монтаж) и без компенсации неизбежных потерь (повреждений) такого имущества при демонтаже.

3.2.9. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании и (или) работников аварийных служб.

3.2.10. Определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии со стандартами управления, утвержденными Правительством РФ.

3.2.11. Уведомлять потребителя о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) способами, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг, в случае, если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг.

3.3. Управляющая компания уполномочена:

3.3.1. Представлять интересы собственников помещений по всем вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.3.2. Предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе право использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, для этого, заключать от своего имени либо от имени собственников (по выбору управляющей компании) в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды общедомовых помещений, использования части земельного участка (придомовой территории), на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных, информационных конструкций, вывесок, иные договоры; устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора, взыскание убытков, взыскание неосновательного обогащения, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах и органах местного самоуправления, учреждениях, судах с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявления искового заявления, встречного искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменения основания или предмета иска, заключения мирового соглашения, соглашения по фактическим обстоятельствам, подписания заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся

обстоятельствам, обжалования судебного акта, предъявления исполнительного документа к взысканию, получения присужденных денежных средств или иного имущества, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством. Взыскивать неосновательное обогащение, полученное от незаконного использования общего имущества, убытки и иные имущественные потери, причиненные неправомерным использованием.

Средства, поступившие на счет управляющей компании от использования общего имущества собственников либо взысканные за бездоговорное пользование, распределяются в следующем порядке: **70%** - на содержание и текущий ремонт общего имущества, если направление данных средств на иные цели, в частности, на выплату вознаграждения председателю Совета дома, не предусмотрено решением общего собрания собственников, **30%** - в качестве вознаграждения управляющей компании за организацию работы (заключение договоров, начисление и получение оплаты, претензионная работа, взыскание задолженности и т.п.). Вознаграждение управляющей компании за выполнение работ (функций) по организации предоставления общего имущества в пользование в плату за управление не входит.

3.3.3. Демонтировать информационные конструкции, рекламные конструкции, вывески, таблички, учрежденческие доски, крышные установки, брандмауэрные панно, проекционные установки, кронштейны, флаги фирм, нетрадиционные средства рекламы, маркизы, точки коллективного доступа и другие конструкции, расположенные на общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, нестационарные торговые объекты и иные объекты, размещенные на придомовой территории либо с использованием общего имущества МКД, без решения общего собрания собственников помещений о передаче в пользование общего имущества и заключения возмездного договора пользования; взыскивать неосновательное обогащение, полученное от незаконного использования общего имущества, убытки; истребовать общее имущество собственников помещений из чужого незаконного владения; требовать устранения всяких нарушений прав собственников помещений на общее имущество собственников помещений; от имени собственников помещений требовать признания права общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений; требовать признания недействительными любых сделок с общим имуществом собственников помещений, заключенных без согласия собственников помещений, требовать применения последствий недействительности указанных сделок, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных поручений и действующего законодательства РФ, в том числе, представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах и органах местного самоуправления, учреждениях, судах с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявления искового заявления, встречного искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменения основания или предмета иска, заключения мирового соглашения, соглашения по фактическим обстоятельствам, подписания заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебного акта, предъявления исполнительного документа к взысканию, получения присужденных денежных средств или иного имущества, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством.

3.3.4. Истребовать накопления по дому (денежные средства на цели содержания, текущего ремонта, а также доходы от передачи общего имущества в пользование, начисленные/полученные предыдущей управляющей компанией и не израсходованные по их целевому назначению), в том числе, в судебном порядке.

Установить, что накопления по дому (денежные средства на цели содержания, текущего ремонта, а также доходы от передачи общего имущества в пользование, начисленные/полученные предыдущей управляющей компанией и не израсходованные по их целевому назначению) являются единым денежным целевым фондом, не подлежащим распределению среди собственников помещений (по лицевым счетам либо путем возврата денежных средств персонально собственникам помещений), а подлежащем передаче вновь избранной управляющей компании для использования по прямому целевому назначению (на

цели содержания и текущего ремонта общего имущества дома).

Заявлять требование о перечислении денежных средств, составляющих накопления по дому, путем предъявления арбитражному управляющему должника – предыдущей управляющей компании требования о перечислении денежных средств, составляющих накопления по дому, относящиеся к текущим платежам согласно закону о банкротстве.

Заявлять требование о включении в реестр требований кредиторов должника – предыдущей управляющей компании требования о взыскании денежных средств, составляющих накопления по дому, и относящихся требованиям, подлежащим включению в реестр требований кредиторов.

Для выполнения настоящего поручения ООО УК «Времена года» наделяется полномочиями представлять интересы собственников помещений дома при рассмотрении в арбитражном суде дела о банкротстве должника – предыдущей управляющей компании с правом совершения всех процессуальных действий, в том числе, но не исключительно: с правом подписывать и подавать заявления, ходатайства, отзывы, давать пояснения, заверять и предоставлять копии документов, обжаловать судебный акт арбитражного суда; представлять интересы во взаимоотношениях с арбитражным управляющим с правом осуществления предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" прав и полномочий, в том числе: заявлять возражения по повестке дня собрания кредиторов; знакомиться со всеми материалами, представленными на собрании кредиторов, делать выписки из них и получать копии таких документов; подписывать при необходимости документы, представленные на собрании кредиторов; знакомиться с отчетами конкурсного управляющего; знакомиться со всеми материалами, подлежащими опубликованию, и получать их; получать выписки из реестра требований кредиторов; заявлять возражения по результатам рассмотрения требований.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Выполнять условия настоящего договора, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.4.3. Сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут в случае аварийной, чрезвычайной ситуации обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии.

3.4.4. На общем собрании выбрать из числа собственников Совет многоквартирного дома и его председателя.

3.4.5. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг, установленные Правительством РФ:

а) не производить перенос инженерных сетей либо установку оборудования в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы самовольно;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей компанией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению.

Использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, например, в качестве горячей воды, запрещается.

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) соблюдать правила пожарной безопасности в помещениях, в т.ч. при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, а также в местах общего пользования; не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии; соблюдать чистоту в местах общего пользования;

з) не допускать производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования, соблюдать требования Закона Красноярского края от 04.04.2013 N 4-1193 (закон о "тишине");

к) при принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, которые влияют на состояние общего имущества, качественное и бесперебойное предоставление коммунальных услуг, согласовывать с Управляющей компанией сроки и порядок работ до начала их проведения.

3.4.6. Предоставлять Управляющей компании сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

Количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если только управляющая компания не располагает сведениями и документами об ином.

В случае не проживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в Управляющую компанию в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

Если жилым помещением пользуются временно проживающие потребители (фактически проживающие более 5 дней подряд), собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня их прибытия направить в Управляющую компанию сведения о количестве временно проживающих потребителей, о дате начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении.

б) о смене собственника, о смене нанимателя и изменении количества членов их семей, проживающих в жилом помещении;

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

3.4.8. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения представителю Управляющей компании для проверки производства работ и соблюдения требований безопасности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4.9. Сообщать Управляющей компании, в т.ч. через диспетчерскую и (или) аварийную службу, о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

3.4.10. Участвовать в мероприятиях по осмотру общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан. Данные функции могут быть возложены собственниками на председателя (членов) Совета дома.

3.4.11. В случае, если по вине собственника был причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома и Управляющая компания выполняла ремонтные работы по

устранению причиненного ущерба, собственник обязан возместить затраты на устранение ущерба Управляющей компании в судебном либо досудебном (претензионном) порядке.

3.4.12. Обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета.

В случае, если Управляющая компания выступает в роли исполнителя коммунальных услуг, если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены потребителем за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были представлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не будет доказан потребителем.

3.4.13. Сообщать Управляющей компании сведения и предоставлять документы, необходимые для начисления платежей и выполнения функций регистрационного учета (фамилия, имя, отчество собственника, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о проживающих в помещении лицах и т.д.).

3.4.14. В случае, если Управляющая компания выступает в роли исполнителя коммунальных услуг, предоставить Управляющей компании сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

3.4.15. Ознакомиться, знать и соблюдать требования по пользованию помещениями и оборудованием, расположенным в них, размещенными Управляющей компанией на своем официальном сайте, а также на стендах (стойках) в помещении Управляющей компании.

3.4.16. Принимать под роспись уведомления, извещения, требования Управляющей компании, касающиеся управления домом и предоставления жилищно-коммунальных услуг.

3.4.17. Собственники помещений, предоставляющие помещения в пользование другим лицам по любому основанию, обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях настоящего договора и об обязанностях потребителей перед Управляющей компанией; в трехдневный срок информировать Управляющую компанию об изменении количества проживающих, обеспечить их временную регистрацию по данному адресу.

3.4.18. В случае передачи по решению общего собрания собственников помещений полномочий на предоставление общего имущества в пользование третьим лицам председателю Совета дома либо иному лицу, такое лицо обязано предоставлять в Управляющую компанию информацию о фактах заключения договоров с пользователями общего имущества с указанием наименования, ИНН пользователя, предмета договора, реквизитов договора, срока размещения, площади размещения, существенных условиях договоров и иных условиях, затрагивающих вопросы управления домом и обслуживания общего имущества (например, условия о подключении к электропитанию, условия о порядке демонтажа конструкций и (или) оборудования для проведения ремонта общего имущества и т.п.). Информация предоставляется незамедлительно с момента заключения договора и (или) согласования размещения. По требованию Управляющей компании уполномоченное лицо представляет копию договора пользования общим имуществом.

3.5. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязан:

представить Управляющей компании сведения о нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению незамедлительно с момента заключения настоящего договора / заключения договора найма (аренды).

3.6. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан:

3.6.1. Заключить с ресурса снабжающей организацией в письменной форме договоры на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии в нежилое помещение, а также отведение сточных вод.

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

3.6.2. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан в течение 5 дней после заключения договоров ресурса снабжения с ресурса снабжающими организациями представить в управляющую компанию их копии, а также ежемесячно в период с 23 по 25 число (если иной срок не определен в договоре управления либо в решении общего собрания собственников) передавать в Управляющую компанию данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

В случае не заключения договоров с ресурса снабжающими организациями и (или) не внесения платы по таким договорам Управляющая компания вправе по заявлению ресурса снабжающей организации совершить действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунального ресурса в нежилое помещение, чье ресурса потребляющее оборудование присоединено к внутридомовым инженерным сетям.

Если ресурса потребляющее оборудование нежилого помещения присоединено к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения до ввода в многоквартирный дом, введение ограничения потребления в таком нежилом помещении осуществляется ресурса снабжающей организацией.

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

3.6.4. Предоставить документацию, отражающую схемы подключения и получения коммунальных ресурсов.

3.6.5. Заключить договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Указанный договор заключается в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации в области обращения с отходами производства и потребления.

3.7. Собственник имеет право:

3.7.1. Принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, голосовать по вопросам повестки дня.

3.7.2. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств в порядке, установленном разделом 6 настоящего договора.

3.7.3. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора.

3.7.4. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации, в случае, если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг.

3.7.5. Требовать от Управляющей компании исполнения принятых обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

3.7.6. В случае, если Управляющая компания выступает в роли исполнителя коммунальных услуг, предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Передача показаний может осуществляться по телефону, с помощью СМС, интернет-сервиса, иными способами, доведенными до сведения собственников в квитанциях либо на сайте управляющей компании.

Показания, переданные после 26 числа месяца либо иной даты, определенной решением общего собрания собственников либо Управляющей компанией (например, в случае изменения сроков приема показаний за декабрь месяц в связи с более ранним закрытием месяца) учитываются Управляющей компанией в следующем расчетном периоде.

3.7.7. Требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по договору.

3.7.8. Получать от Управляющей компании сведения о правильности начисления предъявленной по договору платы, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией плательщику пени.

3.8. Собственник осуществляет иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Плата по настоящему договору (плата за жилое помещение и коммунальные услуги) включает в себя:

а) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

б) плату за коммунальные услуги (только в случае, если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг).

4.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества утверждается решением общего собрания собственников с учетом предложения Управляющей компании.

Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, иных требований законодательства РФ.

4.2.1. С 01.07.2026 установить размер платы за жилое (нежилое) помещение 60,55 руб. с кв. м. с общей площади помещения собственника в месяц (без учета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), из них плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом – 7,34 руб. с кв. м. общей площади помещения собственника в месяц, плата за услуги, работы по содержанию многоквартирным домом – 16,71 руб. с кв. м. общей площади помещения собственника в месяц, плата за работы по текущему ремонту многоквартирного дома – 35,00 руб. с кв. м. общей площади помещения собственника в месяц, абонентская плата за видеонаблюдение на придомовой территории многоквартирного дома – 1,50 руб. с кв. м. общей площади помещения собственника в месяц.

4.2.1.1. В рамках утвержденного размера платы провести работы по комплексному ремонту подъездов многоквартирного дома в 2026 - 2027:

С 01.09.2026г. – 31.12.2026г.:

- ремонт ступеней в количестве 30шт в 1-3 подъездах;
- облицовка керамогранитом лестничных маршей до межэтажной площадки 1-2этажа в 1-3 подъездах (до почтовых ящиков);
- облицовка пола керамогранитом этажных и межэтажных площадок всех этажей в 1-3 подъездах;

- замена поручня и ограждений лестничного марша от тамбура до первого этажа на нержавеющей в 1-3 подъездах;

- замена накладок на щиты слаботочной системы в количестве 15 шт. в 1-3 подъездах.

С 01.02.2027г. - 31.12.2027г.:

- закрепление слаботочных систем в кабельканалы 90м.п. в 1-3 подъездах;

- устройство кафельной плитки на стены до межэтажной площадки второго этажа, 87м², в 1-3 подъездах;

- замена деревянных поручней в 1-3 подъездах;

- ремонт ограждений лестничных маршей в 1-3 подъездах;

- штукатурно-малярный комплекс в 1-3 подъездах;

- замена решеток на окна в 1-3 подъездах.

Оплата работ по ремонту подъездов многоквартирного дома осуществляется на условиях рассрочки и производится собственниками помещений в течение 2 лет (24 месяцев).

4.2.1.2. По окончании периода рассрочки оплаты за комплексный ремонт подъездов, установить с 01.07.2028г. размер платы за жилое помещение 56,64 руб. с кв. м. с общей площади помещения собственника в месяц (без учета платы за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества), из них плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом – 8,09 руб. с кв. м. общей площади помещения собственника в месяц, плата за услуги, работы по содержанию многоквартирным домом – 18,42 руб. с кв. м. общей площади помещения собственника в месяц, плата за работы по текущему ремонту многоквартирного дома – 28,48 руб. с кв. м. общей площади помещения собственника в месяц, абонентская плата за видеонаблюдение на придомовой территории многоквартирного дома – 1,65 руб. с кв. м. общей площади помещения собственника в месяц.

Плата за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества рассчитывается в соответствии с действующим законодательством по утвержденным нормативам и тарифам. При изменении нормативов и тарифов, данных о площадях мест общего пользования и площадях помещений МКД управляющая компания производит расчет размера платы за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества исходя из уточненных значений.

Размер платы за жилое (нежилое) помещение подлежит ежегодной индексации с применением официально публикуемого органами государственной статистики применением индекса Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю об изменении потребительских цен в Красноярском крае за декабрь соответствующего года по отношению к декабрю предыдущего года в категории «Индекс потребительский цен» в группировке «Текущее содержание и ремонт жилого помещения», но не более 5,0 %. Индексация производится в процентах, ежегодно, без дополнительного решения общего собрания собственников помещений, с 1 июля, начиная года, следующего за годом утверждения тарифа, применяется индекс на декабрь соответствующего года к декабрю предыдущего года.

4.2.2. В случае принятия общим собранием собственников решения об уменьшении размера платы за содержание и ремонт в период действия настоящего договора управления, применение нового размера платы возможно только при предоставлении собственниками в лице председателя Совета дома экономического обоснования расчета меньшего тарифа с учетом сложившихся в г. Красноярске средних рыночных цен на соответствующие услуги и работы. Новый размер платы должен позволять обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями правил содержания общего имущества, технических регламентов и иных требований законодательства Российской Федерации, и подлежит применению только после внесения изменений в настоящий договор управления в части пересмотра его существенного условия – цены договора. При этом размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом не подлежит уменьшению.

При определении, изменения объема, перечня и (или) периодичности работ по содержанию, выполняемых управляющей компанией в отношении многоквартирного дома, управляющая компания направляет средства, оплачиваемые собственниками помещений по строке

содержание и текущий ремонт, в первую очередь - для финансирования работ и услуг по содержанию, затем – для обеспечения выполнения текущего ремонта.

В период действия договора управления управляющая компания вправе предложить собственникам изменить, в т.ч. увеличить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В том случае, если на общем собрании собственников предложение управляющей компании не будет принято, управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления в порядке, предусмотренном ч.4 ст.158 ЖК РФ.

4.2.3. В случае принятия собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете собственники обязаны утвердить источник и размер финансирования расходов по возмещению издержек, связанных с открытием и ведением специального счета капитального ремонта дома, предоставлением платежных документов собственникам, и иных расходов, связанных с начислением и сбором взносов на капитальный ремонт и выполнением управляющей компанией иных организационных функций согласно действующему законодательству в связи с принятием собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете. Такое решение принимается собственниками по предложению Управляющей компании. Собственники осуществляют финансирование в размере, покрывающем фактические расходы управляющей компании на данные мероприятия. Оплата вносится на основании квитанций.

4.2.4. В случае, если после заключения настоящего договора управления законодательством на Управляющую компанию будут возложены новые (дополнительные) обязанности или функции, выполнение которых потребует дополнительных финансовых затрат (не учтенных в цене договора и обязательствах управляющей компании на момент его заключения), Управляющая компания вправе выставить собственникам после предварительного (за 1 месяц) уведомления в квитанциях дополнительный платеж с обоснованием и описанием причин и обстоятельств, повлекших возникновение дополнительных расходов в интересах собственников.

4.2.5. Управляющая компания определяет размер средств, направляемых на определенные виды работ по содержанию, в зависимости от рыночных условий, целесообразности расходования денежных средств и иных имеющих значение обстоятельств с наибольшей выгодой и в интересах собственников. Остаток средств, не затраченных для выполнения работ и услуг по содержанию, зачисляется в текущий ремонт.

За счет средств по текущему ремонту также подлежат финансированию расходы на обязательные мероприятия или выполнение видов работ, не предусмотренных в перечне работ по содержанию общего имущества, являющемся приложением к настоящему договору, но выполнение которых необходимо согласно требованиям действующего законодательства, правил и норм.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.4. Плата за жилое помещение устанавливается в расчете на «кв.м.» общей площади жилого / нежилого помещения, принадлежащего собственнику.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не предусмотрен законодательством.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не предусмотрен законодательством.

4.6. Доставка платежных документов осуществляется Управляющей компанией или привлеченными ею организациями связи, иными представителями до почтовых ящиков собственников по почтовому адресу помещения.

4.7. Оплата по платежным документам может осуществляться с учетом п. 65 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, различными способами. Список организаций, принимающих платежи, и

пунктов приема доводится до сведения собственников путем размещения соответствующей информации в квитанциях и (или) на сайте Управляющей компании, сайтах организаций, принимающих (переводящих) платежи. Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом.

4.8. Платежные документы, формируемые Управляющей компанией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным, а также может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по договору, и условиях их оплаты, в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с использованием жилого помещения (например: за домофон, кабельное телевидение, интернет, др.). Основанием для включения такой информации может быть решение общего собрания собственников либо волеизъявление самого потребителя (заявление либо указание в договоре с поставщиком услуги о способе оплаты через квитанцию за ЖКУ) либо норма закона.

Платежный документ может также содержать информационную и (или) рекламную часть на оборотной стороне.

4.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за потребленные коммунальные услуги.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за будущие периоды.

4.12. Собственникам нежилых помещений допускается предоставление взамен квитанций счетов на оплату либо платежных документов в иной форме, соответствующей законодательству.

Собственники нежилых помещений самостоятельно получают платежные документы в офисе управляющей компании ежемесячно без дополнительного извещения о явке. Сторонами может быть согласован иной способ доставки счетов собственникам нежилых помещений (по электронной почте).

4.13. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом, настоящим договором.

4.15. В случае, если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг, при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

4.16. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере, предусмотренном ЖК РФ, кроме того, Управляющая компания имеет право ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

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.

5.2. Управляющая компания отвечает за исполнение договорных обязательств, вред, причиненный вследствие недостатков работ и услуг, убытки, возникшие по вине Управляющей компании в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

5.4. Ни одна из сторон не несет ответственности за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора.

5.6. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков; за неисполнение законных предписаний Управляющей компании, контролирующих органов; отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

В случае если проведение непредвиденных работ неотложного характера объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, о чем могут свидетельствовать, в том числе, выданные контролирующими органами (в частности, службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края) предписания, и при отказе собственников от проведения и финансирования необходимых работ, отсутствии либо недостаточности накопленных средств, управляющая компания вправе выполнить такой ремонт за собственный счет и выставить собственникам в платежных документах понесенные ею расходы дополнительно с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений собственников и рассрочкой оплаты не более чем на 6 месяцев. Конкретный срок погашения собственниками долга перед Управляющей компанией определяется по соглашению между Управляющей компанией и собственниками в лице председателя Совета дома.

5.7. Управляющая компания несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества, нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг; вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества.

5.8. Управляющая компания не несет ответственности за вред, причиненный общему имуществу, если вред возник при отсутствии вины Управляющей компании в результате действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников; действий неустановленных лиц, причиняющих ущерб общему имуществу; использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором; аварий.

В указанных ситуациях Управляющая компания принимает меры для определения виновного лица и возмещения им ущерба.

В случае кражи общедомового имущества или его порчи в результате актов вандализма, Управляющая компания принимает меры по обращению в органы внутренних дел с заявлением для установления виновного лица, привлечения его к ответственности и компенсации им ущерба.

При подаче заявления в правоохранительные органы Управляющая компания представляет законные интересы собственников и признается потерпевшей стороной. В случае установления правоохранительными органами лица, виновного в причинении ущерба общедомовому имуществу, Управляющая компания имеет право обращения в судебные органы с гражданским иском о возмещении ущерба к установленному лицу в интересах собственников помещений многоквартирного дома.

До момента компенсации ущерба виновным лицом либо в случае невозможности покрытия ущерба за его счет, Управляющая компания проводит восстановительные работы за счет средств текущего ремонта дома, а при их недостаточности – путем распределения расходов

пропорционально площадям помещений собственников и выставления дополнительной строкой в квитанциях собственникам.

5.9. Основания и порядок ограничения и приостановления предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг и применяются с учетом положений настоящего договора.

В соответствии с Правилами управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;
- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;
- получения исполнителем предписания компетентного органа.

Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги;
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

5.10. Особенности ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги в связи с неполной оплатой (в случаях, предусмотренных действующим законодательством): Управляющая компания вправе при наличии соответствующего основания самостоятельно определить применяемую меру (ограничение либо приостановление) независимо от наличия технической возможности введения сначала ограничения затем приостановления.

Предупреждения (уведомления) об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги, в том числе, предусмотренные пп. "а", "б", "в" п. 119 Правил №354 доводятся до сведения потребителя путем вручения под расписку, направления по почте по адресу помещения потребителя либо иными, предусмотренными Правилами, способами.

Уведомление, направленное по почте, считается надлежащим, если у Управляющей компании имеется доказательство о его получении адресатом (уведомление о вручении) либо о его отправке (квитанция, реестр писем), если письмо направлялось без уведомления о вручении. В случае неполучения потребителем уведомления по причине неявки адресата за письмом, отсутствия адресата в месте нахождения (по адресу помещения), истечения срока хранения либо иным аналогичным причинам, потребитель считается уведомленным надлежащим образом.

В случае уклонения потребителя от получения уведомления, вручаемого нарочно под расписку, составляется акт об отказе в приеме уведомления (отказ от получения, отказ от росписи), подписанный представителем Управляющей компании и не менее чем 2 другими потребителями, проживающими в данном доме, либо иными незаинтересованными лицами.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей компанией ее обязательств по договору

6.1. Контроль осуществляется путем:

- а) предоставления Управляющей компанией ежегодного отчета о выполнении настоящего договора
- б) проверки работы управляющей компании Советом многоквартирного дома в лице его

председателя в следующем порядке.

Управляющая компания ежеквартально или с иной периодичностью (по согласованию с председателем Совета дома) предоставляет на подпись председателю Совета дома акт выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Акт предоставляется, как правило, 25-26 числа и включает работы, выполненные по 25 число включительно. Акт вручается для подписания председателю Совета дома нарочно либо направляется по почте либо по электронной почте или любым другим доступным способом (включая мессенджеры). Председатель Совета дома обязан рассмотреть и подписать акт в течение 2 дней после его получения. В случае наличия замечаний по выполненным работам председатель Совета дома вправе указать на них в акте. При наличии обоснованных замечаний Управляющая компания обязана обеспечить их устранение в разумный срок. Подписание актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляет председатель Совета дома либо лицо, замещающее его в случае отсутствия (один из членов Совета дома). Подписание актов по работам, выполненным по заявкам (жалобам) конкретных собственников, может осуществляться такими собственниками.

в) подачи в письменном виде жалоб, претензий, иных обращений и получении ответов на них.

При поступлении в Управляющую компанию обращения (жалобы, претензии) от собственника по вопросу качества предоставления услуг, Управляющая компания обязана рассмотреть обращение по существу и принять меры.

Сроки рассмотрения обращений установлены законодательством (Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами").

Управляющая компания обязана обеспечить устранение обоснованных замечаний собственника по качеству услуг в разумный срок либо на основании акта, подтверждающего нарушение, который составляется Управляющей компанией совместно с председателем Совета дома.

7. Срок действия договора.

Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом.

Изменение, расторжение договора.

7.1. Договор считается заключенным с даты его подписания сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве стороны договора.

Договор заключен сроком на 5 лет с момента заключения.

Условия настоящего договора вступают в силу с «01» 07. 2026г. и действует до «30» 06. 2031 г. включительно.

7.2. Если ни одна из сторон настоящего договора за 3 (три) месяца до окончания срока действия договора не заявит о прекращении его действия, договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях.

7.3. Стороны вправе расторгнуть договор по взаимному согласию.

7.4. Расторжение договора в одностороннем порядке допускается в случаях и порядке, которые предусмотрены законодательством РФ и настоящим договором.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая компания не выполняет условий такого договора (если иные основания одностороннего отказа от договора по инициативе собственников не предусмотрены законодательством), и принять решение о выборе иной управляющей компании или об изменении способа управления данным домом.

Собственники обязаны полностью внести плату за весь период управления домом Управляющей компанией до момента фактического прекращения предоставления работ (услуг).

Управляющая компания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если по истечении первого и каждого последующего года действия договора управления Управляющей компанией собственникам предложен для утверждения на общем собрании новый экономически обоснованный размер платы за содержание жилого помещения, однако собственниками помещений он не утвержден (независимо от причин: отсутствие инициатора проведения собрания, отсутствие кворума собрания, отказ собственников и пр.), либо в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу.

7.5. При расторжении договора, а также по окончании срока его действия Управляющая компания производит сверку расчетов по договору. Задолженность собственников перед Управляющей компанией, имеющаяся на дату расторжения договора, подлежит оплате на основании итогового платежного документа (квитанции), предоставляемой Управляющей компанией собственникам за последний полный либо неполный месяц осуществления управления домом либо на основании иного итогового или корректирующего документа (квитанции, счета, уведомления), предоставляемого позднее (по факту полного выявления и распределения расходов по жилищным и коммунальным услугам).

7.6. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.7. Если какое-то из положений настоящего договора будет противоречить императивным нормам законодательства (в частности в связи с изменением законодательства во время действия договора), такое положение утрачивает свою силу, что не влияет на действительность договора в целом, в таком случае применяются нормы действующего законодательства.

7.8. При изменении реквизитов Управляющей компании, указанных в настоящем договоре, новая информация доводится до сведения собственников в объявлениях или через председателя Совета дома или в платежных документах, если иное не предусмотрено законодательством.

7.9. В случае, если помещение будет передано собственником во владение и (или) пользование третьему лицу (арендатору) и в договоре между собственником и арендатором содержится условие о том, что обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг возлагается на арендатора, в связи с чем арендатор обязан заключить договор за содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг с Управляющей компанией, и такой договор заключен, действие настоящего договора в части предоставления услуг Управляющей компанией собственнику и обязательств по их оплате собственником Управляющей компании приостанавливается на срок действия аналогичного договора между Управляющей компанией и арендатором. На указанный период времени Управляющая компания оказывает услуги арендатору.

Для заключения договора между Управляющей компанией и арендатором собственник предоставляет Управляющей компании копию договора аренды с арендатором.

7.10. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достигнуть взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон. Иски, вытекающие из настоящего договора, предъявляются в суд по месту исполнения договора (месту нахождения многоквартирного дома).

7.11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Один экземпляр с приложением оригиналов листов подписания его собственниками хранится в Управляющей компании, второй – с приложением заверенных копий листов подписания его собственниками хранится у председателя Совета дома. Заверенная копия договора управления направляется Управляющей компанией в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

Электронный образ договора управления размещается на сайте раскрытия информации и является общедоступным для ознакомления.

7.12. Реквизиты Управляющей компании указаны ниже. Дополнительная, справочная информация, а также информация об изменении реквизитов доводится Управляющей компанией до сведения собственников любым доступным способом, в том числе путем ее размещения на официальном сайте.

Приложения:

1. Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме на 2 листах.
2. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на 9 листах.

Собственники:

Уполномоченное лицо
председатель Совета дома

/  Матвеева Е.В. /

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Времена года»**

Юридический адрес: 660094, Красноярский край,
г. Красноярск, ул. Кутузова, д. 77А, пом.1.

Фактический адрес: 660094, Красноярский край,
г. Красноярск, ул. Кутузова, д. 77А, пом.1.

ОГРН 1262400005680

ИНН/КПП 2461055076/246101001

Режим работы: пн.- пт. с 8:00 до 17:00, перерыв
на обед с 12:00 до 13:00, выходные дни: суббота,
воскресенье.

Банковские реквизиты:

Филиал «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-
БАНК» г. Новосибирск.

Расчетный счет 40702810023410002390

Корр. счет 30101810600000000774

БИК 045004774/ ОКПО 09610444

Тел: +79535865050.

Эл.почта: uk.vremenagoda@yandex.ru.

Генеральный директор:

Дзюба Юрий Анатольевич.



Дзюба Ю.А.

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом

Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ.

Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Заключение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями в целях предоставления коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем.

Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчета об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом.

Размещение информации о деятельности по управлению многоквартирным домом.

Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

Планирование и учет работ по содержанию, текущему ремонту.

Организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества многоквартирного дома.

Организация и проведение текущего ремонта общего имущества дома.

Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг, составление актов несоответствия (в порядке, предусмотренной действующим законодательством).

Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий (в порядке, предусмотренной действующим законодательством).

Организация первичного приема от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовка и передача в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов (в порядке, предусмотренной действующим законодательством).

Выдача справок собственникам помещений: выписка из домовой книги, финансово-лицевого счета и пр. (если предусмотрено действующим законодательством).

Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений платы за жилое помещение.

Составление актов о причинении ущерба.

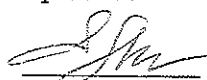
Предоставление собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельности управляющей компании, оказания жилищно-коммунальных услуг.

Направление информации в органы социальной защиты населения в целях реализации функции по предоставлению гражданам субсидий на оплату жилого помещения, предоставлению иных мер социальной поддержки (в соответствии с условиями договора об информационном обмене).

Выполнение иных обязанностей, возложенных законодательством на управляющую компанию.

Собственники:

Уполномоченное лицо
председатель Совета дома

 / Матвеева Е.В. /

Управляющая компания:

Генеральный директор

/ Дзюба Ю.А. /



Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ
1.	Содержание общего имущества многоквартирного дома.	
1.1.	Конструктивные элементы зданий.	
1.1.1	Кровля и водосточные системы.	
	Осмотр кровли.	2 раза в год (весна, осень)
	Осмотр чердачного помещения, слуховых окон	по мере необходимости
	Ремонт кровли с заменой покрытия до 3,0 м ²	по мере необходимости
	Устранение течи с кровли	по мере необходимости
	Удаление с крыш снега, наледи и сосулек	по мере необходимости
	Очистка чердаков от мусора, проведение мероприятий по теплоизоляции чердачных технологических отверстий	По мере необходимости (не менее 1 раза в год)
	Восстановление теплового контура чердачного помещения	по мере необходимости
	Закрытие слуховых окон	по мере необходимости
	Ремонт примыканий до 2 п.м.	по мере необходимости
	Укрепление оголовков вентиляционных шахт и металлических парапетов.	по мере необходимости
	Ремонт и замена замков на дверях чердаков.	по мере необходимости
1.1.2	Фундамент, стены, фасад, перекрытия, подвал.	
	Осмотр фундамента стен, фасадов, перекрытий, подвалов	2 раза в год (весна, осень)
	Закрытие продухов	1 раз в год
	Очистка надподъездных козырьков	по мере необходимости (не менее 1 раз в год)
	Очистка подвала от мусора	по мере необходимости (не менее 1 раз в год)
	Ремонт примыканий козырьков	по мере необходимости
	Очистка и мелкий ремонт примысков здания	1 раз в год

	Зачистка стен здания от незаконно размещаемой рекламы и объявлений	по мере необходимости
1.1.3	Оконные и дверные заполнения	
	Осмотр оконных и дверных заполнений	по мере необходимости (не менее 2 раз в год)
	Обеспечение работоспособности самозакрывающихся устройств (пружины, доводчики) на входных дверях в местах общего пользования	по мере необходимости
	Ремонт и установка запорных устройств (замков) на двери в подвал, мусорокамеру, в щитовую	по мере необходимости
	Обеспечение работоспособности фурнитуры оконных и дверных заполнений	по мере необходимости
	Замена разбитых стекол (кроме стеклопакетов)	по мере необходимости
	Мелкий ремонт дверных заполнений	по мере необходимости
	Мелкий ремонт оконных заполнений	по мере необходимости
1.1.4	Подъезды (МОП).	
	Мелкий ремонт лестниц и перил в подъездах	регулярно по необходимости
	Мелкий ремонт полов в местах общего пользования	1 раз в год
	Мелкий ремонт почтовых ящиков	1 раз в год
	Ремонт или замена досок информации, установленных в подъездах и при входе в подъезд	по мере необходимости
1.2.	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и систем.	
1.2.1.	Система холодного водоснабжения.	
	Осмотр системы холодного водоснабжения здания	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	Осмотр и ревизия оборудования повысительных насосных станций (ПНС)	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц
	Своевременная регулировка систем автоматического управления повысительных насосных станций (ПНС)	по мере необходимости
	Очистка фильтров на вводе в дом и в индивидуальных тепловых пунктах (ИТП)	по мере необходимости, но не реже 1 раз в квартал
	Снятие показаний общедомовых приборов учета холодной воды с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию	12 раз в год
	Ввод в эксплуатацию (опломбировка) узлов учета холодной воды (первичная и после поверки)	1 раз в 6 лет
	Устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании; разборка, регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилей, задвижек.	регулярно по необходимости
	Плановая ревизия задвижек холодного водоснабжения	1 раз в год
	Плановая ревизия вентилей холодного водоснабжения	1 раз в год
	Уплотнение сгонов	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	Отогрев трубопровода холодного водоснабжения	по мере

		необходимости
	Ремонт аварийных вентилей холодного водоснабжения, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения	по мере необходимости
	Замена участков труб до 2 п.м.	по мере необходимости
	Мелкий ремонт теплоизоляции до 5 п.м.	по мере необходимости
1.2.2. Система горячего водоснабжения.		
	Осмотр системы горячего водоснабжения здания.	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год
	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Ежедневно
	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раза в год
	Восстановление работоспособности (ремонт) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	регулярно по необходимости
	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	регулярно по необходимости
	Осмотр и ревизия оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц
	Своевременная регулировка систем автоматического управления индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)	по мере необходимости
	Мелкий ремонт циркуляционных насосов.	по мере необходимости
	Очистка фильтров на вводе в дом.	по мере необходимости, но не реже 1 раз в квартал
	Устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании; разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилей, задвижек.	регулярно по необходимости
	Ликвидация воздушных пробок в системе горячего водоснабжения.	по мере необходимости
	Плановая ревизия задвижек горячего водоснабжения.	1 раз в год
	Плановая ревизия вентилей горячего водоснабжения.	1 раз в год
	Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах горячего водоснабжения.	по мере необходимости
	Уплотнение сгонов.	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	Ремонт аварийных вентилей горячего водоснабжения, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения	по мере необходимости
	Снятие и установка воздушных кранов и дренажей горячего водоснабжения.	по мере необходимости
	Снятие показаний общедомовых приборов учета горячей воды с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию	12 раз в год

	Замена участков труб до 2 п.м.	по мере необходимости
	Мелкий ремонт теплоизоляции до 5 п.м.	по мере необходимости
1.2.3. Система водоотведения.		
	Осмотр системы водоотведения здания.	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год
	Отогрев системы водоотведения.	по мере необходимости
	Прочистка канализационных сетей, выпусков канализации, устранение местных засоров канализации.	по мере необходимости
	Подчеканка канализационных стыков.	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	Прочистка выпусков канализации из многоквартирного дома, канализационных колодцев и сетей до выхода в общую систему канализования.	по мере необходимости
	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, внутреннего водостока.	регулярно по необходимости
	Замена участков труб до 2 п.м.	по мере необходимости
1.2.4. Система центрального отопления, ИТП.		
	Осмотр системы отопления здания.	по мере необходимости, но не менее 2 раз в год
	Осмотр и ревизия оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) и узлов учета тепловой энергии со снятием параметров.	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц
	Своевременная регулировка систем автоматического управления индивидуальных тепловых пунктов (ИТП).	по мере необходимости
	Контроль за состоянием циркуляционных насосов.	по мере необходимости
	Очистка фильтров на вводе в дом и в индивидуальных тепловых пунктах (ИТП).	по мере необходимости, но не реже 1 раз в квартал
	Снятие показаний общедомовых приборов учета теплоэнергии с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию.	12 раз в год
	Устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании; разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилей, задвижек.	регулярно по необходимости
	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления.	по мере необходимости
	Плановая ревизия задвижек системы отопления.	1 раз в год
	Плановая ревизия вентилей системы отопления.	1 раз в год
	Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах системы отопления.	по мере необходимости
	Уплотнение сгонов.	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	Ремонт аварийных вентилей, устранение мелких неисправностей системы отопления.	по мере необходимости

	Замена участков труб до 2 п. м.	по мере необходимости
	Смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления.	по мере необходимости
	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	регулярно по необходимости
	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Ежедневно
	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и элеваторных узлов.	1 раз в год
	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
	Промывка системы отопления здания.	1 раз в год
	Мелкий ремонт теплоизоляции до 5 п.м.	по мере необходимости
1.2.5. Электрические устройства мест общего пользования.		
	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших ламп внутреннего освещения, над входами в подъезд, мелкий ремонт и замена розеток выключателей).	по мере необходимости
	Мелкий ремонт (замена) электропроводки до 10 п.м.	по мере необходимости
	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования.	по мере необходимости, но не менее 2 раза в год
	Замена предохранителей.	по мере необходимости
	Замена настенного или потолочного патрона.	по мере необходимости
	Снятие показаний счетчика с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию.	12 раз в год
	Осмотр и ревизия системы наружного освещения.	ежеквартально
	Замена сгоревших ламп наружного освещения.	1 раз в год
	Планово-предупредительные ремонты (ППР) поэтажных щитков и электрощитовых.	1 раз в год
	Контроль и регистрация показаний, передача сведений в ресурсоснабжающие организации.	ежемесячно
	ППР поэтажных щитков	1 раз в год
	ППР электрощитовой	1 раз в год
	ППР рубильника	1 раз в год
	ППР вводно-распределительного устройства	1 раз в год
1.2.6. Система вентиляции.		
	Осмотр, проверка наличия тяги и прочистка вентиляционной системы.	по мере необходимости
	Мелкий ремонт конструкций вентиляционных шахт, зонтов над шахтами и дефлекторов.	по мере необходимости

	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
1.2.7. Мероприятия, проводимые при подготовке к отопительному периоду		
	Планово-предупредительные ремонты (ППР) индивидуальных тепловых пунктов: устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов, устранение течи в трубопроводах, разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилей, задвижек, окраска трубопроводов, ремонт насосов, систем автоматического регулирования).	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Осмотр и ревизия трубопроводов, запорной арматуры и фильтров систем отопления, ХВС, ГВС.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Осмотр и ревизия задвижек систем тепло и водоснабжения.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Ревизия герметичных перегородок на вводах тепловых сетей.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Регулировка и наладка системы теплоснабжения.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Промывка и гидравлические испытания (опрессовка) системы центрального отопления, в том числе тепловых пунктов.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Промывка теплообменников в индивидуальных тепловых пунктах.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Оформление паспорта готовности систем теплоснабжения к отопительному периоду в установленном порядке.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Консервация и расконсервирование поливочных систем.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Поверка контрольно-измерительных приборов, установленных на сетях отопления и водоснабжения.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Окраска трубопроводов распределительной гребенки.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду

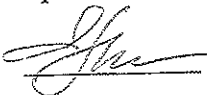
		периоду
	Осмотр и ревизия систем водоотведения.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Проведение плановых осмотров общего имущества.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Проведение внеплановых осмотров общего имущества.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления и горячего водоснабжения.	в начале отопительного периода при запуске отопления
1.3. Дератизация, дезинсекция, дезинфекция.		
	Дератизация подвальных помещений.	12 раз в год
	Дезинсекция подвалов, чердаков и др. помещений общего пользования.	по мере необходимости
	Дезинфекция подвальных помещений после затопления сточными водами.	по мере необходимости
1.4. Вывоз мусора.		
	Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) – Региональным оператором	согласно графика вывоза
	Вывоз крупногабаритного мусора (КГМ) – Региональным оператором	согласно графика вывоза
	Подготовка к погрузке крупногабаритного мусора.	согласно графика вывоза
1.5. Аварийно-ремонтное обслуживание.		
	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов.	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
	Устранение течи присоединения сантехприборов.	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов.	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
	Устранение неисправностей в системах в течение смены отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, обогревающих элементов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания.	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно

	Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) в многоквартирном доме и (или) жилом помещении.	не более 2 часов
1.6. Содержание лестничных клеток: техническое обслуживание (плановые и внеплановые осмотры), уборка (согласно графика).		
	Влажная уборка с приемами дезинфекции всех этажей подъезда, в том числе удаление паутины.	4 раза в месяц
	Удаление пыли с перил, подоконников, почтовых ящиков.	2 раза в месяц
	Мытье плафонов, протирка ламп.	2 раза в год
	Мытье окон в помещениях общего пользования.	2 раза в год
	Проведение плановых осмотров общего имущества.	2 раза в год
	Проведение внеплановых осмотров общего имущества.	по мере необходимости
	Осмотры, контроль за санитарным состоянием подъездов.	5 раз в неделю
1.7. Санитарное содержание придомовой территории.		
	<i>В холодный период года (с 20 октября по 15 апреля):</i>	
	Подметание свежеснегавшего снега толщиной слоя до 5 см.	5 раз в неделю
	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 5 см в дни сильных снегопадов и сдвигание его на газоны.	5 раз в неделю
	Посыпка территории противогололедными материалами.	По мере необходимости
	Очистка территории от наледи и льда.	По мере необходимости
	Подметание территории в дни без снегопада.	5 раз в неделю
	Очистка от снега приемков и входов в подвал.	1 раз в неделю
	Очистка урн от мусора.	3 раз в неделю
	Очистка отмостки многоквартирного дома.	1 раз в неделю
	Уборка территории стоянки ТКО.	5 раз в неделю
	Уборка крылец и колясочных спусков (подметание).	5 раз в неделю
	Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в мусорный контейнер.	3 раза в неделю
	Мелкий ремонт малых архитектурных форм, скамеек, ограждений.	по мере необходимости
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	по мере необходимости
	<i>В теплый период года (с 15 апреля по 20 октября):</i>	
	Подметание территории.	5 раз в неделю
	Частичное подметание территории в дни осадков более 0.79 дюйма.	1 раз в сутки (50 % территории)
	Подметание территории в дни сильных осадков.	1 раз в двое суток
	Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в мусорный контейнер.	5 раз в неделю
	Очистка урн.	5 раз в неделю
	Уборка газонов.	1 раз в неделю
	Полив цветников.	2 раза в неделю
	Протирка указателей.	2 раза в год
	Окраска урн, контейнеров, МАФ.	1 раз в год
	Подметание отмостки многоквартирного дома.	2 раза в неделю

	Покос травы на газонах.	по мере необх. (3р в сезон)
	Консервация поливочной системы.	1 раз в год
	Расконсервация и ремонт поливочной системы.	1 раз в год
	Уборка территории стоянки ТКО.	5 раз в неделю
	Уборка крылец и колясочных спусков.	5 раз в неделю
	Омоложение деревьев и кустарников, формирование крон.	по мере необходимости
	Устройство цветочных клумб, посадка цветов.	ежегодно
	Уборка погибших саженцев деревьев, кустарников.	по мере необходимости
	Мелкий ремонт урн.	1 раз в год
	Мелкий ремонт малых архитектурных форм, скамеек в том числе покраска.	по мере необходимости
	Завоз песка для песочниц до 2 м3	1 раз в год
	Завоз грунта для газонов до 3 м3.	по мере необходимости
1.8.	Устранение аварийно-технических ситуаций на общем имуществе в многоквартирном доме.	в соответствии с установленными предельными сроками

Собственники:

Уполномоченное лицо
председатель Совета дома

 / Матвеева Е.В. /

Управляющая компания:

Генеральный директор

/ Дзюба Ю.А. /

