

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

ЗАО Железнодорож-
ное, Подгорный

28 декабря 2015 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, владеющие ими на законном основании, обладающие более, чем пятидесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, с одной стороны и Муниципальное предприятие ЗАО Железнодорож-ное Красноярского края «Жилищно-коммунальное хозяйство», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора предприятия *Коршунова Сергея Николаевича*, действующего на основании Устава, с другой стороны, путем составления одного документа, заключили настоящий договор о следующем.

1. Предмет Договора

1.1. Собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ЗАО Железнодорож-ное, пос. Подгорный, ул. Строительная, д. 17 на основании решения общего собрания передают, а Управляющая организация принимает и осуществляет на условиях настоящего договора функции по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление);
- по осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2. Общие положения

2.1. Настоящий договор управления включает в себя условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

2.2. В настоящем договоре собственники помещений в многоквартирном доме одновременно являются потребителями коммунальных услуг, управляющая организация – исполнителем коммунальных услуг.

2.3. При исполнении настоящего договора стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, нормативно-правовыми актами субъекта РФ и органов местного самоуправления.

2.4. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, приведен в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Перечнем обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1) и Перечнем работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества (Приложение № 2).

2.7. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом выполняются управляющей организацией в соответствии со стандартами управления МКД, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

1) Приступить к исполнению настоящего договора с момента вступления его в силу и оказывать собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги;

2) Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

3) Исполнять обязательства по настоящему договору добросовестно и надлежащим образом;

4) Производить расчет платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги;

5) Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома;

6) Производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности начисления предъявленной потребителю платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за жилое помещение и коммунальные услуги, правильности начисления потребителем пеней и по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи;

7) При наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса ежемесячно снимать показания в период с 24-го по 26-е число текущего месяца и вносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации в течение 3 лет;

8) Принимать от потребителей информацию о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета, использовать их при расчете платы за коммунальные услуги за соответствующий расчетный период, проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях, обеспечивать сохранность информации в течение 3 лет;

9) Принимать от потребителей сообщения о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки;

10) Информировать потребителей о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

11) Не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим характер использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом;

Осуществлять по желанию потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, а также приступать к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний установленного прибора учета с момента ввода прибора учета в эксплуатацию;

12) Хранить техническую документацию и относящиеся к управлению многоквартирным домом базы данных;

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

- 14) Обеспечивать выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.
- 15) Предоставлять собственнику платежные документы, на основании которых будет производиться оплата за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 16) Ежегодно планировать объем работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния.
- 17) В течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет доводится до сведения собственников помещений в МКД путем размещения на информационной доске, находящейся на территории каждого подъезда МКД.
- 18) Осуществлять в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством проверку правильности снятия собственниками показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.
- 19) Обеспечивать проведение проверок установленных за счет собственника помещения коллективных (общедомовых) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав собственников о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.
- 20) Рассматривать обращения, заявления, жалобы и претензии собственников помещений в порядке и в сроки, предусмотренные соответствующими нормативно-правовыми актами РФ, субъекта РФ, ОМС.
- 21) С целью надлежащего исполнения функций по управлению многоквартирным домом исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

- 1) В рамках настоящего договора самостоятельно определять направления деятельности, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору в рамках Перечней услуг и работ, являющихся приложениями к настоящему договору; в течение срока действия настоящего договора самостоятельно определять очередность и объем необходимых работ с учетом нормативного и фактического износа многоквартирного дома
- 2) Исполнять обязательства по настоящему договору самостоятельно или с привлечением других лиц.
- 3) Своевременно и полностью получать оплату за услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим договором.
- 4) В установленном законодательными и нормативными актами порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения собственниками обязательств по настоящему договору; взыскивать с виновных сумму неуплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой за предоставленные услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных действующим законодательством РФ уплаты пеней
- 5) Приостанавливать подачу собственнику коммунальных услуг в случаях и порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг
- 6) По решению собственников помещений за дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим договором и (или) выходящие за рамки Перечней, предусмотренных приложениями к настоящему договору
- 7) Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом многоквартирного дома и имуществом коммунальных и ресурсоснабжающих организаций.
- 8) Осуществлять обработку персональных данных граждан, в том числе собственников и пользователей помещений в МКД, для целей исполнения настоящего договора управления.
- 9) Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации в сфере управления многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг собственникам.

4. Права и обязанности собственника

4.1. Собственник обязан:

- 1) Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.
- 2) При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий
- 3) При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации.
- 4) При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в управляющую организацию не позднее 26-го числа текущего месяца.
- 5) В декабре каждого года передавать полученные показания в управляющую организацию не позднее 23-го числа
- 6) С целью учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
- 7) Обеспечивать проведение проверок установленных за счет собственника помещения индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.
- 8) Допускать представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с управляющей организацией время и в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 9) Допускать представителя управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных собственником сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, в порядке, предусмотренном действующим законодательством
- 10) Информировать управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.
- 11) Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 12) Предоставлять специалистам управляющей организации информацию (в том числе персональные данные), которая необходима для выполнения управляющей организацией своих обязанностей по договору управления.
- 13) Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

1.3) Иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим договором.

4.2. Собственник имеет право:

1) Получать в необходимых объемах и надлежащего качества услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение).

2) Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

3) Требовать от управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4) В случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством, требовать от управляющей организации изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5) Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных собственнику в результате невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей организации принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

6) Требовать от управляющей организации представления ежегодного отчета о выполнении обязательств по настоящему договору.

7) Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отрицательно влияющим на использование коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

8) Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим договором.

4.3. Собственник не вправе:

1) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения собственников;

2) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации;

3) самостоятельно демонтировать или отключать обогревательные элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самостоятельно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

4) самостоятельно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

5) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

6) несанкционированно подключать оборудование собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

5. Условия предоставления коммунальных услуг

5.1. Коммунальные услуги должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.2. Объем предоставляемых коммунальных услуг определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии прибора учета утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном для прибора учета межповерочном интервале, а также требования к условиям эксплуатации прибора учета должны быть указаны в сопроводительных документах к прибору учета.

5.3. Оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения.

Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется управляющей организацией на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения.

Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета осуществляется начиная со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию.

5.4. Управляющая организация обязана проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, факта их наличия или отсутствия; достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета осуществляют собственники). Проверки должны проводиться управляющей организацией в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

6. Цена договора, порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения платы.

6.1. Цена договора - плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества;

- плату за коммунальные услуги;

- плату за пользование жилым помещением - наем (для нанимателей жилых помещений).

6.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

6.3. 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 порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативно-правовыми актами.

6.4. Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставляемые потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, предоставляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее – коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды).

6.4. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

6.6. На момент заключения настоящего договора размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества составляет 30,48 руб. за 1 кв.м.

В случае, если собственники помещений в МКД не провели собрание с целью установления нового размера платы, указанный размер платы подлежит ежегодной индексации управляющей организацией в соответствии с индексом роста потребительских цен и действует до установления нового размера платы.

6.7. Размер платы за текущий ремонт общего имущества определяется исходя из перечня работ по текущему ремонту общего имущества и степени нормативного и фактического износа многоквартирного дома на срок не менее чем один год.

6.8. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

6.9. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении размера платы считается принятым при наличии согласия с таким размером платы Управляющей организации.

6.10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, наличными денежными средствами в кассу Управляющей организации или безналичным расчетом на расчетный счет управляющей организации.

6.11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых собственникам Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

6.12. Информация об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же нормативов потребления коммунальных услуг доводится управляющей организацией до собственников в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

6.13. Непользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.14. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а так же коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или коммунальных услуг надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Порядок сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг)

7.1. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества, отражаются в актах, составляемых Управляющей организацией ежемесячно и хранятся в месте нахождения управляющей организации по адресу: пос. Подгорный, ул. Заводская, 3.

7.2. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных Перечнем работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества, отражаются в актах, оформляемых Управляющей организацией непосредственно после выполнения работ, подписанных у председателя совета МКД или любого собственника помещения в МКД, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

7.3. В случае необоснованного отказа собственника от подписания акта сдачи-приемки выполненных работ об этом делается соответствующая отметка в акте, акт подписывается только представителями Управляющей организации, а работы считаются выполненными в полном объеме и с надлежащим качеством.

8. Ответственности сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств возникло в результате событий чрезвычайного характера, непосредственно препятствовавших исполнению обязательств по настоящему договору.

8.3. Управляющая организация не несет ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие виновных действий собственников и (или) пользователей помещений в многоквартирном доме.

8.4. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный имуществу третьих лиц в результате аварийной ситуации, в случае если такая ситуация возникла из-за неисполнения или ненадлежащего исполнения собственниками обязательств по настоящему договору.

8.5. Управляющая организация не несет ответственности перед собственниками или третьими лицами за ненадлежащее качество предоставляемых услуг и (или) за причиненный ущерб, если перечисленное возникло или могло возникнуть в результате самостоятельного монтажа собственником электропроводки, перепланировки и (или) переустройства жилого помещения, несогласованных в установленном порядке.

8.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник.

9. Прочие условия

9.1. Срок действия настоящего договора устанавливается на пять лет. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

9.3. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются по инициативе любой из сторон в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

9.4. Все споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего договора будут по возможности разрешаться путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

9.5. Досрочное расторжение настоящего договора Управляющей организацией в одностороннем порядке возможно:

- при неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги более 3 месяцев;

- при неприятии собственниками решений об утверждении перечня работ (услуг) и их стоимости;
- под воздействием объективных экономических факторов (удорожание услуг подрядчика, рост инфляции, кризисные явления в экономике в целом;
- при желании собственников согласиться на увеличение цены договора, если такое повышение обоснованно необходимо;
- если МКД принят в аварийное состояние по обстоятельствам, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору и приложениям к нему оформляются в виде дополнительного соглашения, составленного в письменной форме и подписанного обеими сторонами, и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.7. В случае прекращения у собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме, настоящий договор в отношении указанного собственника считается расторгнутым. При этом новый собственник может присоединиться к настоящему договору путем его подписания.

9.8. Изменение наименования управляющей организации, руководителя, реквизитов Управляющей организации не влечет изменение или прекращение действия настоящего договора.

9.9. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.11. С момента начала исполнения сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору, все ранее заключенные договоры с собственниками помещений в многоквартирном доме считаются прекратившими свое действие.

9.12. Во всем, что не предусмотрено и не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.13. Если в результате внесения изменений в действующее законодательство РФ возникнет противоречие условий настоящего договора измененному (вновь принятому) нормативно-правовому акту, то стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10. Антикоррупционная оговорка

10.1. Каждая из сторон Договора, ее аффилированные лица, работники или посредники отказываются от стимулирования каким-либо образом работников другой Стороны, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другим, не упомянутыми здесь, способами, ставящего работника в определенную зависимость и направленного на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его Стороны.

10.2. Под действиями работника, осуществляемыми в пользу стимулирующей его Стороны, понимаются:

10.2.1. предоставление неоправданных преимуществ по сравнению с другими контрагентами;

10.2.2. предоставление каких-либо гарантий;

10.2.3. ускорение существующих процедур;

10.2.4. иные действия, выполняемые работником в рамках своих должностных обязанностей, но идущие в разрез с принципами прозрачности и открытости в взаимоотношениях между Сторонами.

10.3. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего Договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему Договору до получения и утверждения от другой Стороны после проведенной ею проверки, что нарушения не произошло и не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

10.4. В случае нарушения одной Стороной обязательств воздержаться от запрещенных настоящим разделом действий и (или) получения другой Стороной в установленный Договором срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая Сторона имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут настоящий Договор в соответствии с положениями настоящей статьи, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

11. Адрес и подпись Управляющей организации

Управляющая организация
М.П. «ЖКХ» 662994, Красноярский край, ЗАТО Железнодорож, пос. Подгорный, ул. Заводская, 3
ИНН 2462018455 КПП 246201004 Железнодорожное отделение № 7701 Восточно-Сибирского банка СБ РФ г. Красноярск
р/сч. 40702810931130100900, к/сч. сч. 30101810800000000627 БИК 040407627
факс: (3949) 79 - 64 - 49, тел. (3949) 79 - 72 - 94, e-mail: gkh@inbox.ru, www.gkh-podgorny.ru.

Директор М.П. «ЖКХ»

С.И. Коршунов

Собственники помещений

№	Подпись, имя, фамилия, отчество собственника помещения	Подпись

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества
ЗАО Железнодорожск, пос. Подгорный, ул. Строительная 17

№№	Наименование работ и услуг	Ед.изм.	объем услуги	Периодичность (по Перечню с расшифровкой по видам работ)
1	2	3	4	5
I. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, жилого здания и благоустройство территории				
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:				
1.1.1	Осмотр конструкций	1000 м2	0,0761	1 раз в год
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами				
2.2.1	Уборка подвальных помещений	100 м2	1,0319	1 раз в год
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен				
3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенам	100 м3	1,4976	2 раза в год
4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий				
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши				
5.1.1	Осмотр кровель	1000 м2 кр	0,4854	1 раз в год
5.1.2	Промазка фальцев в покрытии из кровельной стали	100 м/ф	0,12	по мере необходимости
5.3.1	Очистка кровли от снега при толщине снега до 20 см и скалывание сосулек	м2	48,5	1 раз в год
5.4.1	Осмотр деревянных конструкций крыш	100 м2	2,973	1 раз в год
5.5.1	Уборка чердачного помещения	100 м2	2,973	1 раз в год
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц				
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада				
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок				
8.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различ	100 м3	1,4976	2 раза в год
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки мест общего пользования				
9.1.1	Осмотр внутренней отделки	1000 м2	0,0468	2 раза в год
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу				
10.1.1	Осмотр заполнений дверных и оконных проемов	1000 м2 пл	0,0468	1 раз в год
10.1.6	Снятие и установка пружин входных дверей	шт	1	по мере необходимости
11. Работы по ремонту придомового оборудования благоустройства				
11.2.	Ремонт песочниц	шт	1	по мере необходимости
11.2.2	досыпка песка	м3	0,2	по мере необходимости
11.3.1	Масляная окраска дворового оборудования	м2	3,4	по мере необходимости
II. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, внутридомовых инженерных сетей центрального отопления				
12. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем отопления и теплоснабжения				
12.1.1	Осмотр системы центрального отопления	1000 м2	0,0468	1 раз в месяц
12.1.2	Осмотр системы в подвальных помещениях, чердачных	1000 м2	0,4	1 раз в месяц
12.1.3	Изготовление и навешивание бирок на запорную арматуру	шт	5	1 раз в год
12.1.5	Мелкий ремонт изоляции труб	м труб.	2	по мере необходимости
12.3.1	Снятие, установка манометра после поверки	шт	2	по мере необходимости
12.4.1	Уплотнение сгонов с применением льняной пряжи (без разборки сгонов)	соед.	2	по мере необходимости
12.4.2	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках д.50	мест	2	по мере необходимости
12.5.1	Испытание трубопроводов системы центрального отопления	100 м труб	2,69	1 раз в год
12.5.2	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	100 м3 зда	34,21	1 раз в год
12.5.3	Консервация системы отопления	100 м	1,2	1 раз в год
12.5.4	Расконсервация системы отопления	100 м	2,69	1 раз в год
12.6.1	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления в стояке	1 стояк	1	При запуске системы отопления
III. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, внутридомовых инженерных сетей водоснабжения и водоотведения				
13. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения				
13.1.1	Осмотр водопровода, канализации, горячего водоснабжения	квартир	8	1 раз в год
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции				
14.1.1	Прочистка засоренных вентиляционных каналов	1 м	5,4	по мере необходимости
IV. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, внутридомовых инженерных сетей электроснабжения				
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования				
15.3.1	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования в помещениях	1000 м2 по	0,2558	2 раза в год
15.3.2	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	100 л.площ	0,02	2 раза в год
15.3.3	Замена перегоревшей эл.лампы накаливания	шт	18	по мере необходимости
15.3.4	Замена перегоревшей эл.лампы ЛБ	шт	7	по мере необходимости
15.3.7	Ремонт щитов	шт	2	по мере необходимости
V. Уборка внутридомовых мест общего пользования				
16. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества				
16.1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей 3-х нижних этажей	м2	51,52	ежедневно
16.1.3	Мытье лестничных площадок и маршей 3-х нижних этажей	м2	51,52	2 раза в месяц

16.1.5	Влажная протирка стен	м2	59	1 раз в год
16.1.6	Обметание пыли с потолков	м2	51,52	1 раз в год
16.1.7	Влажная протирка чердачных лестниц	м2	1,5	1 раз в год
16.1.8	Влажная протирка отопительных приборов	м2	4,25	2 раза в год
16.2.1	Влажная протирка подоконников	м2	0,5	2 раз в год
16.2.3	Влажная протирка перил лестниц	м2	1,6	2 раза в месяц
16.2.4	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	м2	2,2	1 раз в год
16.2.5	Влажная протирка почтовых ящиков	м2	1,1	1 раз в год
16.2.6	Влажная протирка дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	м2	12	1 раз в год
16.3.1	Мытье окон	м2	6,8	1 раз в год
VI. Уборка придомовой территории				
17. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года				
17.1.1	Очистка от наледи и льда крышек люков пожарных колодцев	шт	1	По мере необходимости
17.2.1	Подметание свежесвалившегося снега	м2	285	1 раз в сутки в дни снегопада
17.2.2	Сдвигание свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	м2	142,5	через три часа во время снегопада
17.2.3	Транспортировка песка от места складирования до места посыпки	м3	0,068	1 раз в сутки во время гололеда
17.2.4	Посыпка территории противогололедными материалами	м2	2,85	1 раз в сутки во время гололеда
17.2.5	Очистка территории от уплотнительного снега при наличии колеиности свыше 5 см	м2	2,85	по мере необходимости
17.2.6	Очистка территории от наледи и льда	м2	2,85	1 раз в трое суток во время гололеда
17.2.7	Подметание территории в дни без снегопада	м2	285	1 раз в двое суток в дни без снегопада
17.2.8	Сдвигание свежесвалившегося снега в дни сильных снегопадов	м2	142,5	3 раза в сутки
17.2.9	Перекидывание снега и скола	м3	0,99	по мере необходимости
17.2.10	Сдвигание снега и скола, сброшенного с крыши	м3	0,99	по мере необходимости
17.2.11	Уборка отмосток	м2	79	по мере необходимости
17.3.1	Очистка урн от мусора	шт	1	1 раз в сутки
17.4.1	Сметание снега со ступеней и площадок	м2	13	1 раз в неделю
17.4.2	Очистка приямков	приямок	2	1 раз в неделю
17.4.3	Погрузка мусора на автотранспорт вручную	м3	1,6	по мере необходимости
18. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года				
18.1.1	Подметание территории с усовершенствованным покрытием	м2	285	1 раз в двое суток
18.2.1	Очистка урн от мусора	шт	1	1 раз в сутки
18.3.1	Уборка газонов	м2	885	1 раз в двое суток
18.3.2	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора при засоренности сильной	м2	885	2 раза в год
18.3.3	Скашивание газонов газонокосилкой	м2	885	2 раза в сезон
18.3.4	Сгребание и откоса скошенной травы	м2	885	2 раза в сезон
18.4.1	Подметание площадок перед входом в подъезд	м2	13	1 раз в неделю
18.4.2	Очистка приямков	приямок	2	1 раз в неделю
18.4.3	Погрузка мусора на автотранспорт вручную	м3	1,6	по мере необходимости
VII. Вывоз твердых бытовых отходов				
19.1.	Вывоз бытовых отходов			Ежедневно, 2 раза в сутки
VIII. Управление жилыми домами				
20.1.	Услуги по управлению			5 раз в неделю
IX. Обеспечение устранения аварий				
21.1.	Обеспечение устранения аварий			незамедлительно

Директор МП ЖКХ

С.Н.Коршунов

ПЕРЕЧЕНЬ
работ, относящихся к текущему ремонту
ЗАО Железнодорожск, пос. Подгорный, ул. Строительная 17

№№	Наименование работ и услуг	Ед.изм.	Объем услуги
1	2	3	4
15.3.26	Замена светильников дворового освещения РКУ 250	шт	1

Директор МП ЖКХ



С.Н.Коршунов

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

1. Общие сведения о МКД

№	Наименование показателя	Значение показателя
1	Адрес многоквартирного дома	пос. Подгорный, ул.Строительная, д.17
2	Кадастровый номер	24:58:0801010:394
3	Серия, тип проекта	2-х эт.
4	Год ввода в эксплуатацию	1955
5	Общая степень износа	45.00%
6	Год проведения последнего капитального ремонта	2005
7	Этажность	2
8	Подвал	эксплуатируемый
9	Количество квартир	8
10	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	0
12	Площадь помещений	
	- МКД с лоджиями, балконами, лестничными клетками	511,75
	- жилых (общая площадь квартир)	511,75
	- нежилых (не входящих в состав общего имущества МКД)	0
13	Уборочная площадь лесниц (включая межквартирные лестничные площадки)	61,82
14	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД	1342
15	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	24:58:0801010:394

2. Техническое состояние МКД, включая пристройки

№	Наименование показателя	Значение показателя
1	Фундамент	
	степень износа (%)	5.00
2	Капитальные стены	Каменные, кирпичные
	степень износа (%)	10.00
3	Перекрытия	Смешанные
	степень износа (%)	5.00
4	Крыша	шиферная, скатная
5	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование	
	- электроснабжение	централизованное
	- холодное водоснабжение	централизованное
	- горячее водоснабжение	централизованная открытая
	- водоотведение	централизованная
	- отопление	центральное
5	Крыльца и площадки перед подъездом (м²)	13
6	Площадь остекления мест общего пользования, (м²)	2,14
7	Площадь дверных заполнений, (м²)	2,6

Директор МП "ЖКХ"

Гаврилов Андрей Геннадьевич

Коршунов С.Н.

Стоимость на 1 кв.м общей площади
п.Подгорный, ул. __Строительная__ дом № 17 на 2015 год

Наименование работ и услуг (в соответствии с утвержденным Перечнем)	Стоимость на 1 кв.м общей площади (рублей в месяц)
I. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, жилого здания и благоустройство территории	1,43
II. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, внутридомовых инженерных сетей центрального отопления	4,55
III. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, внутридомовых инженерных сетей водоснабжения и водоотведения	0,35
IV. Содержание и ремонт, включающий в себя текущий ремонт, внутридомовых инженерных сетей электроснабжения	1,14
V. Уборка внутридомовых мест общего пользования	6,42
VI. Уборка придомовой территории	11,49
VII. Вывоз твердых бытовых отходов	1,27
VIII. Управление жилыми домами	1,21
IX. Обеспечение устранения аварий	2,61
ИТОГО по обязательному перечню работ и услуг	30,48

Директор МП ЖКХ

С.Н.Коршунов

Главный экономист МП ЖКХ

Е.Н.Валова