

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 01/13-2/2019*/порядковый номер в течение года, для МКД – один номер/***многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:****г.Красноярск, ул. Живописная, д.1, корп.13****(редакция №2)**

г. Красноярск

" ____ " _____ 20__ г.

Собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Красноярск, ул. Живописная, д.1, корп.13 (далее по тексту – дом), на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом № _____/20__ от « ____ » _____ 20__ г., именуемые в дальнейшем «**Потребитель**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сосны»**, именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», в лице Генерального директора Егорова Вячеслава Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

Основные термины и их определения.

Для целей правильного понимания и толкования условий настоящего договора Сторонами используются термины, имеющие следующее определение:

Исполнитель – юридическое лицо (ООО «Управляющая компания «Сосны»)), которое в течение согласованного срока за плату оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества микрорайона «Удачный», организации пропускного режима и патрулирование территории микрорайона «Удачный», предоставляет коммунальные услуги собственникам жилых помещений (квартир), расположенных в микрорайоне «Удачный» и иным пользующимся жилыми и нежилыми помещениями лицам, осуществляет иную предусмотренную настоящим договором деятельность.

Потребитель - собственник жилого помещения (квартиры), нежилого помещения или иное лицо, имеющее право пользования жилым помещением в соответствии с Жилищным кодексом РФ (члены семей собственников, наниматели и члены их семей).

Многоквартирный жилой дом – жилой дом средней этажности, расположенный на территории микрорайона «Удачный».

Микрорайон «Удачный» (Микрорайон) – единый комплекс объектов жилого и общественного назначения, состоящий из многоквартирных жилых домов малой и средней этажности, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, расположенных по адресам: г. Красноярск, ул. Дивная и ул. Живописная.

Самовольное переустройство или перепланировка помещения - действия собственника по переустройству или перепланировке помещения, проведенные без согласования с уполномоченными органами государственной власти/местного самоуправления, в нарушение требований ст. 26-28 Жилищного кодекса РФ.

Переустройство помещения - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения, в том числе установку водонагревателей (бойлеров).

Перепланировка помещения - изменение конфигурации жилого, нежилого помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения.

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Исполнителем в интересах Потребителя за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ и услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан,
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями, в порядке, установленном настоящим договором;
- осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Перечень оказываемых Исполнителем услуг по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, установлен Приложениями № 2 и 3 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся в порядке, установленном действующим законодательством, и оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору.

1.4. Необходимость выполнения Исполнителем работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Исполнителем. При необходимости проведения текущего ремонта

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

Исполнитель вносит предложение о проведении ремонта на рассмотрение общего собрания собственников или членам Совета дома.

1.5. Исполнитель по заданию Потребителя в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать перечисленные в п. 1.1. настоящего договора услуги, совершать юридические и иные действия, направленные на обеспечение Потребителю возможности пользоваться коммунальными и иными услугами (канализация, холодное водоснабжение, вывоз мусора, электроснабжение, организация пропускного режима, патрулирование территории микрорайона «Удачный» и др.), заключение соответствующих договоров на отпуск и потребление данных услуг, своевременное перечисление ресурсоснабжающим и обслуживающим организациям денежных средств, принятых у Потребителя, в счет уплаты платежей за предоставленные услуги.

1.6. В свою очередь Потребитель обязуется принимать и оплачивать работы и услуги, выполняемые Исполнителем, в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором и законодательством РФ.

Потребитель обязуется приобретать и оплачивать коммунальные услуги через Исполнителя, если иное не предусмотрено решением собственников на общем собрании. Собственники нежилых помещений приобретают коммунальные ресурсы непосредственно у Ресурсоснабжающих организаций и регионального оператора по вывозу ТКО по договорам, заключенным с такими организациями.

Оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, собственники нежилых помещений производят на счет Управляющей организации.

1.7. Характеристика дома на дату заключения настоящего договора:

Адрес дома:	г.Красноярск, ул. Живописная, д.1, корп.13
год постройки	2013
этажность, в том числе подземные этажи	8/1
количество жилых помещений/S жилых помещений (без учета балконов, лоджий)	24/2056,3
количество не жилых помещений/S не жилых помещений (без учета балконов, лоджий)	2/2114,7
год последнего комплексного капитального ремонта	нет
кадастровый номер земельного участка	24:50:0100451:1440

2. Цена договора и порядок расчетов.

2.1. Оплата по настоящему договору производится Потребителем с момента подписания Акта приема-передачи жилого помещения (квартиры) Потребителю либо с иного момента установленного ст. 153 Жилищного кодекса РФ.

2.2. Цена настоящего Договора определяется:

а) стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

б) стоимостью коммунальных услуг для индивидуального потребления и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома (п.4 Постановления №354).

Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, включает в себя плату за услуги и работы:

- по управлению многоквартирным домом,
- содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организации пропускного режима и патрулирование территории микрорайона «Удачный».

Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включает услуги по управлению общим имуществом собственников, а также по надлежащему содержанию и обслуживанию территории микрорайона «Удачный».

На момент подписания настоящего договора стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме рассчитана на 1 м² площади помещения, принадлежащего собственникам (Приложение № 4), уплачивается Потребителем независимо от факта пользования им помещением.

Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (далее по тексту – постановление №354).

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, объем распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. При этом Исполнитель производит ежемесячно начисления с учетом норматива на содержание общего имущества, по итогам года производится корректировка по показаниям ОДПУ.

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

2.3. Плата за содержание и текущий ремонт производится Потребителем в рублях путем внесения наличных денежных средств в кассу либо перечислением денежных средств на расчетный счет Исполнителя не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

2.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в доме может быть изменен в порядке, установленном законодательством, на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного дома.

2.6. Неиспользование помещений Потребителями не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт, за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за потребленные коммунальные услуги.

2.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, уведомляя Потребителя, путем размещения информации на информационных стендах и/или в платежных документах.

2.8. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Исполнителя в соответствии с действующим законодательством и не поименованные прямо в приложениях к настоящему Договору, могут выполняться Исполнителем за отдельную, дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг Исполнителя на основании письменной заявки Потребителя.

2.9. Собственники нежилых помещений самостоятельно забирают платежные документы в офисе Исполнителя без дополнительного извещения о явке: г.Красноярск, ул.Живописная, д.3, корп.9.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, предоставлять Потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящим договором.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением других лиц оказывать услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме при наличии к тому оснований, предусмотренных действующим законодательством (необходимости их проведения) и при наличии средств.

3.1.3. 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. Перечень коммунальных услуг:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) энергоснабжение.

3.1.4. Принимать от Потребителя показания индивидуальных (квартирных) приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.1.5. Принимать от Потребителя плату за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление, коммунальные и иные услуги по настоящему договору.

3.1.6. 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.

3.1.7. В установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить в нее необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

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

3.1.9. Информировать Потребителя о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.10. Производить в установленном порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.11. Информировать Потребителя об изменении размера платы за коммунальные услуги в Многоквартирном доме путем размещения данной информации в платежных документах и (или) на информационных стендах, досках объявлений, расположенных в многоквартирном доме и офисе Исполнителя.

3.1.12. Обеспечить Потребителя информацией о телефонах аварийных служб путем указания данной информации в платежных документах.

3.1.13. Обеспечить доставку Собственникам жилых помещений счетов – квитанций по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.14. Обеспечить по требованию Потребителя выдачу в день обращения справки и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Обеспечить прием в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.16. На основании заявки Потребителя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (-ям) принадлежащему Потребителю.

3.1.17. Производить непосредственно при обращении Потребителя проверку правильности исчисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи;

3.1.18. Принимать сообщения Потребителей 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, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Потребителя.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, не выходя за рамки действующего законодательства.

3.2.2. Осуществлять проверку правильности снятия Потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета. Допустимая частота проверок устанавливается действующим законодательством. В случае несоответствия данных, имеющихся у Исполнителя и информации, предоставленной Потребителем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

3.2.3. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные и иные услуги согласно условиям настоящего договора, а также в случаях, установленных законом или договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней). Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Потребителем жилое помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Требовать от Потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу Потребителю коммунальных ресурсов.

3.2.7. Привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, в том числе: для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных и коллективных (общедомовых) приборов учета и распределителей; для доставки платежных документов потребителям; для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

3.2.8. Проводить мероприятия по организации и проведению общих собраний собственников помещений Многоквартирного дома.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.3. Исполнитель уполномочен:

3.3.1. Представлять в отношениях с третьими лицами интересы собственников помещений по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом.

3.3.2. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе права (возможности) использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, заключать от своего имени 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 на установку и

эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), 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, односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявление искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменение основания или предмета иска, подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование судебного акта, предъявление исполнительного документа к взысканию, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством. Средства, поступившие на счет Исполнителя, от использования общего имущества собственников распределяются, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников по согласованию с Исполнителем, в следующем порядке: 70% - на содержание, текущий ремонт общего имущества, 30% - на компенсацию издержек Исполнителя, связанных с заключением договоров, начислением и получением оплаты, ведением претензионной (судебной) работы, налоговых отчислений.

3.4. Потребитель обязан:

3.4.1. Выполнять требования настоящего договора, решений общего собрания собственников, соблюдать Правила проживания в Многоквартирном жилом доме (Приложение №5).

3.4.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные настоящим договором и (или) решениями общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.4.3. При не использовании помещений в Многоквартирном доме сообщать Исполнителю 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 в городе более 24 часов.

3.4.4. На общем собрании выбрать из числа Собственников Совет многоквартирного дома и его председателя, полномочия которых установлены Жилищным кодексом РФ, в целях содействия Исполнителю в решении вопросов местного значения, непосредственно касающихся управления, эксплуатации и содержания Многоквартирного дома, а также представления интересов жителей дома.

3.4.5. Соблюдать следующие требования:

а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома; производить переустройство, перепланировку и реконструкцию жилого помещения (квартиры) только в порядке, определенном действующим законодательством и Правилами проживания в Многоквартирном жилом доме (Приложение № 5);

б) не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; не подключать несанкционированно оборудование Потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Исполнителем в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, не совершать иных действий, в результате которых в помещении в Многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома;

ж) соблюдать правила пожарной безопасности как в принадлежащих Потребителю жилых (нежилых) помещениях, так и в помещениях общего пользования;

з) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

и) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и пр. помещения общего пользования, балконы, лоджии и эркеры; соблюдать чистоту в местах общего пользования, не производить работ по обустройству на лестничных площадках или в иных местах общего пользования индивидуальных помещений (кладовые и прочие подсобные помещения);

к) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

м) при принятии решения о проведении работ по текущему ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, согласовывать с Исполнителем сроки и порядок проведения таких работ до начала их проведения.

н) вести соответствующую техническую, проектную документацию на жилое помещения (квартиру), решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (до начала проведения работ по переустройству или перепланировке), один экземпляр которой своевременно передавать Исполнителю;

о) не проводить самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения, в т.ч. устанавливать водонагревательные приборы (бойлеры),

3.4.6. Предоставлять Управляющей компании сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, в течение 3 рабочих дней со дня изменения;

б) о смене собственника помещения;

в) о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий, дате окончания работ.

3.4.7. Допускать Исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Потребителем Исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время.

3.4.8. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя, 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 Исполнителем и Потребителем время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.4.9. Обеспечивать проведение проверок индивидуальных (квартирных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.4.10. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Исполнителя для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством.

3.4.11. 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 Исполнителя, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.4.12. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных (квартирных) приборов учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя,

3.4.13. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные (квартирные) приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

3.4.14. Ежемесячно, в период с 23-го по 25-е число текущего месяца, снимать показания индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов и передавать полученные показания Исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

3.4.15. По просьбе ответственных лиц Исполнителя участвовать в мероприятии по осмотру общего имущества Многоквартирного дома, а также при составлении и подписании актов, касающихся деятельности Исполнителя по управлению, содержанию и ремонту, обеспечению предоставления коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания потребителей.

3.4.16. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3.4.17. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме дополнительно обязан:

3.4.17.1. Представлять Исполнителю копию договора с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором на вывоз ТКО;

3.4.17.2. Сообщать Исполнителю данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно.

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

3.5. Потребитель имеет право:

3.5.1. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим договором.

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

3.5.2. Получать от Исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.5.3. Требовать проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими законодательно установленную продолжительность.

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

3.5.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.5.6. Получать от Исполнителя информацию, которую он обязан предоставить Потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

3.5.8. Контролировать качество предоставляемых Исполнителем услуг по настоящему договору, осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

3.5.9. Осуществлять контроль над деятельностью Исполнителя в части исполнения настоящего Договора. Контроль осуществляется посредством:

- а) предоставления Исполнителем ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора;
- б) проверки работы Управляющей компании советом многоквартирного дома, его председателем по мере необходимости;
- в) подачи в письменном виде жалоб, претензий, иных обращений и получении ответов на них.

4. Ответственность Сторон.

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Исполнитель несет ответственность за качество предоставляемых услуг по настоящему договору, а также иную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Потребитель несет ответственность за невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги, за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Исполнителя или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, а так же иную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Потребитель, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Исполнителю, по его требованию пени в размере установленном, действующим законодательством РФ.

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), в частности: пожара, наводнения, землетрясения, а также военных действий, забастовок, изменений в государственном законодательстве и нормативных актах местных органов власти и других обстоятельств чрезвычайного характера, делающих невозможным выполнение настоящего договора, которые Стороны не могли предвидеть заранее и предотвратить разумными мерами.

4.6. Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

4.7. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Исполнитель ликвидирует их последствия при условии оплаты Потребителем работ по их ликвидации.

5. Иные условия договора.

5.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами. Договор заключен сроком на пять лет с даты подписания.

5.2. Если ни одна из Сторон за 3 (три) месяца до окончания срока настоящего договора не заявит о его расторжении, договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок. Количество пролонгаций не ограничено.

5.3. Все изменения к настоящему договору действительны, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

5.4. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего договора, подлежат урегулированию Сторонами путем проведения переговоров. В случае не достижения согласия в результате таких переговоров в течение 30 (тридцати) календарных дней споры подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим процессуальным законодательством Российской Федерации.

5.5. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5.7. Настоящий договор содержит условия обязательные для всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме. При отсутствии заключенного договора между Исполнителем и Потребителем, в силу возложенного на Потребителя бремени содержания имущества, между Исполнителем и Потребителем возникают фактические правоотношения по оказанию услуг, порождающие обязательства Потребителя по оплате жилищно-коммунальных услуг в пользу Исполнителя (обоснование: Постановление ФАС ВВО от 12.11.2012 №№ А43-29852/2011, Ф01-4560/2012, Постановление ФАС СЗО от 22.06.2012 № А05-9262/2011).

5.8. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение № 1 - Состав общего имущества Многоквартирного дома.
- Приложение № 2 - Перечень работ и услуг их периодичность, порядок оказания и выполнения по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.
- Приложение № 3 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.
- Приложение № 4 - Расшифровка тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества.
- Приложение № 5 - Основные правила проживания в Многоквартирном доме
- Приложение № 6 - Информация для собственников
- Приложение №7 - Реестр собственников, подписавших настоящий договор

6. Адреса и банковские реквизиты Сторон.

Потребитель:

Собственники помещений
согласно реестра

(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:

ООО УК «Сосны»

(ОГРН 1052466059810, ИНН 2466129780 КПП 246301001)

р/с 40702810731000014698

в Красноярское отделение 8646 ПАО «Сбербанк России»,

БИК 040407627

к/с 30101810800000000627

Юридический/почтовый адрес:

660011, г. Красноярск, ул. Сосновый бор, д. 40

Отдел по работе с населением/юридический отдел:

Пн-Пт 09.00 до 18.00, обед 13.00-14.00

660011, г.Красноярск, ул.Живописная, д.3, корп.9

Тел.: 8 (391) 202-63-99

Электронная почта: yk_sosna@villagio.ru

Диспетчер/АВР (круглосуточно):

660011, г.Красноярск, ул.Живописная, д.3, корп.9

Тел.: 8 (391) 202-63-99

Электронная почта: yk_sosna@villagio.ru

Паспортист: Вт, Чт 09.00-12.00

660011, г.Красноярск, ул.Живописная, д.3, корп.9

Тел.: 8 (391) 202-63-99

Электронная почта: yk_sosna@villagio.ru

Часы приема руководителем Управляющей компании:

- по предварительной записи

660011, г.Красноярск, ул.Живописная, д.3, корп.9

Тел.: 8 (391) 202-63-99

Электронная почта: yk_sosna@villagio.ru

Генеральный директор

В.Н. Егоров

М.П.

Потребитель:

Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:

ООО «УК «СОСНЫ»

Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

Приложение №1
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Красноярск, ул. Живописная, д.1, корп.13
от _____ № 01/13-2/2019

Состав общего имущества многоквартирного дома

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, мусоропроводы, мусоросборочные камеры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование; плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие конструкции;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции;

- 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;

- 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;

- 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, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии. Индивидуальные приборы учета электрической энергии, установленные за пределами помещения, принадлежащего собственнику, не являются общим имуществом, ответственность за надлежащее содержание и эксплуатацию несет Потребитель;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (обогревающие элементы, обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещения, независимо от наличия отключающего устройства на ответвлениях от стояков являются собственностью собственника и не относятся к общедомовому имуществу);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (исключая квартальное освещение).

Подписи сторон:

Потребитель:
Собственники помещений
согласно реестра
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор

В.Н. Егоров
МП

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

Приложение №2
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Красноярск, ул. Живописная, д.1, корп.13
от _____ № 01/13-2/2019

Перечень работ и услуг их периодичность, порядок оказания и выполнения

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций) многоквартирных домов	
1.1.	Кровля	
	Плановые осмотры кровли	2 раза в год
	Укрепление и ремонт парапетных ограждений; проверка исправности и ремонт слуховых окон; прочистка водосточных труб; удаление с крыш снега и наледи; очистка кровель от мусора, грязи, листьев	2 раза в год (по мере необходимости)
	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
1.2.	Фасады	
	Плановые осмотры фасадов.	2 раза в год
	Снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, замена.	по мере необходимости
	Очистка подъездных козырьков от наледи и снега, а так же от листьев и мусора	2 раза в год
	Мойка фасада 1 этажа	2 раза в год
1.3.	Подъезды и лестничные клетки	
	Плановые осмотры подъездов и лестничных клеток; укрепление металлических перил	2 раза в год
	Установка ограничителей хода двери; установка отсутствующей фурнитуры на окнах и дверях лестничных клеток; замена разбитых стекол окон.	по мере необходимости
	Соблюдение температурно-влажностного режима	постоянно
1.4.	Автопарковки	
	Плановые осмотры конструкций	2 раза в год
	Соблюдение температурно-влажностного режима. Содержание в исправном состоянии освещения.	постоянно
1.5.	Чердаки	
	Плановые осмотры чердаков	2 раза в год
	Соблюдение температурно-влажностного режима	постоянно
	Уборка мусора на чердаках	1 раз в год
2	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
	Наблюдение, профилактика и дератизация открытых территорий микрорайона «Удачный»	4 раз в год
	Обработка территории от клещей	1 раз в год весной
	Дезинфекция мусорных бункеров и баков	3 раза в год в летний период
3	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых и инженерных системах в многоквартирном доме	
	Выполнения заявок от населения	По мере поступления
	Локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры, систем инженерного оборудования жилых зданий; засоров канализации в жилых зданиях; повреждений вводно-распределительных устройств	круглосуточно
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно
4	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
4.1.	Система электроснабжения	

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

	проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	В соответствии с правилами технической эксплуатации электроустановок Потребителей. ПТЭЭП.
	замеры сопротивления изоляции проводов, и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	В СООТВЕТСТВИИ С ПТЭЭП.
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	В СООТВЕТСТВИИ ПТЭЭП.
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах,	Постоянно
	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	осуществляется в соответствии с условиями договора со специализированной организацией по мере необходимости
	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.	Постоянно
	Снятие показаний и обслуживание общедомовых приборов учета.	ежемесячно до 25 числа текущего месяца
	проверка и восстановление изоляции и запорной арматуры и приборов учета трубопровода холодного водоснабжения и водоотведения	Ежемесячно, по необходимости
4.2.	Внутренние системы водоснабжения и канализации	
	Плановые осмотры систем водоснабжения и канализации	2 раза в год
	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации. Прочистка канализационных выпусков, стояков и лежачков	по мере необходимости
	Проверка исправности канализационных вытяжек (выведенных на чердак)	1 раз в месяц
	Ремонт водосливной системы	1 раз в 5 лет
	Ремонт, поверка общедомовых приборов учета	по мере необходимости
	Снятие показаний и обслуживание общедомовых приборов учета водоснабжения	ежемесячно
	Прочистка и отогрев наружных водостоков и воронок	1 раз в весенний период
4.3.	Внутренние системы горячего водоснабжения	
	Плановые осмотры систем горячего водоснабжения с составлением дефектных ведомостей	1 раза в год
	Устранение незначительных неисправностей в системах горячего водоснабжения: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре.	по мере необходимости
	Устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода, регулирование давления в водопроводе до нормативного	по мере необходимости
	Снятие показаний и обслуживание прибора учета ГВС (бойлер)	ежемесячно
	Проверка и восстановление изоляции внутридомовой системы ГВС	Ежемесячно, по мере необходимости при выявлении повреждений
5	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома	
5.1.	Работы по содержанию придомовой территории в зимний период года:	
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
	сдвигание свежевывапавшего снега и	ежедневно с Пн-Пт
	очистка придомовой территории от снега	По мере необходимости, в период с Пн-Пт

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	Ежедневно с Пн-Пт
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	Ежедневно с Пн-Пт
5.2.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	Не реже 1 раза в неделю, в период с Пн-Пт
	Прочистка ливневой канализации	по необходимости, выявленной в ходе осмотров.
	Уход за газонами	Уборка газонов ежедневно с Пн-Пт
	Подметание и уборка придомовой территории	Ежедневно Пн-Пт
	Очистка урн	с Пн-Пт
	Санитарная окраска, ремонт урн и контейнеров.	1 раз в год
5.3.	Косметический ремонт дворовых площадок	1 раз в год
5.4.	Озеленение и благоустройство придомовой территории:	
	Выкашивание газонов	1 раз / 1,0-1,5 недели
	Удобрение газонов	Весной (апрель-май) и осенью (август-сентябрь)
	Ремонт газонов (выравнивание просевших участков, подсев в местах выпревания, подмерзания)	В начале лета (июнь)
	Обработка газонов гербицидами и их прополка	Постоянно на протяжении всего лета
	Очистка газонов от мусора, листвы и отмершей травы	Постоянно, кроме того времени, когда лежит снег
	Высадка рассады цветов на клумбы	Июнь
	Уход за клумбами и подвесными кашпо: поливы, прополки подкормки, замена растений.	Каждый день (июнь-сентябрь)
	Уход за древесно-кустарниковой растительностью: формовочные стрижка, удобрение, прополки приствольных кругов, полив.	Постоянно
	Замена отмерших деревьев.	по мере необходимости
6	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
	Проверка работоспособности пожарных гидрантов, наличие указателей, акты испытания пожарных гидрантов (цена работ по согласованию с Советом дома, начисления отражаются в платежном документе в разделе «прочие услуги»).	Испытание пожарных гидрантов проводится 2 раза в год: весной и осенью специализированной организацией
	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	Осмотры - 2 раза в год, июнь, август Техническое обслуживание - в соответствии с условиями договора со специализированной организацией
7	Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции	
	Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции	Осмотры - 2 раза в год, июнь, август Техническое обслуживание - в соответствии с условиями договора со специализированной организацией
8	Работы по содержанию и ремонту лифта в многоквартирном доме	
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов),	Диспетчеризация - круглосуточно

	обеспечение проведения периодического технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования,	Периодическое техническое освидетельствование проводится один раз в год, специализированной организацией.
	обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифта),	Обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (ежегодно)
	техническое обслуживание и ремонт лифтов.	ТО лифтового хозяйства осуществляется в соответствии с условиями договора со специализированной организацией по мере необходимости
9	Работы по обеспечению вывоза ТКО	
	Вывоз ТКО	Региональный оператор, в соответствии с графиком
	Уборка контейнерных площадок	Региональный оператор, в дни вывоза ТКО
	Дезинфекция мусорных баков и контейнерной площадки	В соответствии с графиком
10	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	
	Влажная уборка 1го этажа (мытьё пола)	Ежедневно, в период с Пн-Пт
	Влажная уборка кабины лифта (мытьё пола)	Ежедневно, в период с Пн-Пт
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей всех этажей, влажная протирка подоконников	1 раз в неделю, по Пт
	Влажная уборка подъезда (мытьё пола лестничных площадок и маршей, влажная протирка почтовых ящиков, дверей, обметание пыли с потолков и лестничных перил)	2 раза в месяц, по Пт
	Мытьё крыльца и тамбура входной группы	1 раз в неделю, в осенне-весенний период при положительных температурах
	Генеральная уборка (мытьё окон, стен, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, перил лестниц, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек)	1 раз в год, в апреле
11	Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом	Круглогодично (в рабочее время управляющей компании)

Подписи сторон:

Потребитель:
Собственники помещений
согласно реестра
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор
_____ В.Н. Егоров
мп

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

Приложение №3
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Красноярск, ул. Живописная, д.1, корп.13
от _____ № 01/13-2/2019

Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых, осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений

1. Стены и фасады:

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска части фасадов.

2. Крыши:

Усиление и ремонт элементов деревянной стропильной системы; замена водосточных труб; промазка в местах протечек, ремонт и замена кровельного материала.

3. Водопровод и канализация:

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации.

4. Электроснабжение и электротехнические устройства:

Восстановление работоспособности электроустройств здания (за исключением внутриквартирных устройств и приборов), установка и замена электроустройств и электрооборудования.

3. Внешнее благоустройство:

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Работы по текущему ремонту производятся по мере необходимости. При этом ежегодно при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период производится:

а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;

б) ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

в) ремонт просевших отмосток.

Подписи сторон:

Потребитель:
Собственники помещений
согласно реестра
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор

В.Н. Егоров
мп

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

Приложение №4
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Красноярск, ул. Живописная, д.1, корп.13
от _____ № 01/13-2/2019

Тариф «содержание и текущий ремонт»		
№ п/п	Вид услуг	Тариф за 1 кв.м площади помещения, принадлежащего собственнику (руб.)/ в мес.
1.	Управление	40 (Сорок) руб. 86 (Восемьдесят шесть) коп.
2	Содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, в том числе организация пропускного режима и патрулирование территории	
Примечание:		Тариф применим к отношениям сторон с 01.01.2017г. и действителен на весь период действия договора. С 01.01.2019г. тариф подлежит уменьшению на стоимость услуги «вывоз ТБО» на сумму 1руб.55коп. с 1м2 площади помещения, принадлежащего Потребителю.

На момент подписания Настоящего договора Исполнитель не является плательщиком НДС, в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Подписи сторон:

Потребитель:
Собственники помещений
согласно реестра
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор
_____ В.Н. Егоров
МП

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

Приложение №5
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Красноярск, ул. Живописная, д.1, корп.13
от _____ № 01/13-2/2019

Основные правила проживания в Многоквартирном жилом доме

1. Общие положения

1.1. Настоящие правила (далее по тексту «Правила») являются официальным внутренним документом Микрорайона «Удачный» (далее по тексту «Микрорайон»), направлены на обеспечение нормального функционирования Микрорайона, соблюдения требований пожарной и иной безопасности в Микрорайоне в целом, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении жилых объектов, охране жизни и здоровья людей, сохранности имущества и обязательные для соблюдения всеми потребителями и лицами, находящимися на территории, а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно использующими недвижимое имущество на территории Микрорайона для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц.

1.2. Настоящие правила разработаны с целью создания достойного уровня проживания в жилых домах, расположенных на территории Микрорайона «Удачный», обеспечения согласия и благополучия Потребителей, обеспечения эффективной и долговременной работы инженерных систем Микрорайона и другого оборудования, средств благоустройства территории.

2. Основные термины и их определения

Для целей правильного понимания и толкования условий настоящего договора Сторонами используются термины, имеющие следующее определение:

Исполнитель – юридическое лицо (ООО «Управляющая компания «Сосны»), которое в течение согласованного срока за плату оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества поселка «Удачный», предоставляет коммунальные услуги Потребителям, осуществляет иную направленную на достижение целей управления поселком «Удачный» деятельность.

Потребитель - лицо, владеющее на праве собственности или на другом законном основании помещением.

Квартира – жилое помещение, принадлежащее Потребителю на основании договора долевого участия в строительстве, либо на основании договора купли-продажи.

Помещение – не жилое помещение, принадлежащее Потребителю на основании договора долевого участия в строительстве, либо на основании договора купли-продажи

Подрядчик - третье лицо, привлекаемое Потребителем для выполнения отделочных работ на принадлежащем ему Объекте;

Охранное Агентство (ОА) - предприятие, осуществляющее контрольно-пропускной режим, охрану порядка на территории Поселка.

Служба эксплуатации (СЭ) - служба, созданная Исполнителем для организации обслуживания поселка.

Общая территория поселка - совокупность всех земельных участков, из которых состоит Поселок.

Микрорайон (жилой комплекс)- единый комплекс объектов жилого и общественного назначения, состоящий из Танхаусов, Многоквартирных домов, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, а также объектов коммунальной службы. Термин «Микрорайон» для целей настоящего договора распространяется в отношении жилых и нежилых домов, расположенных по адресу: г. Красноярск, ул. Живописная д.1,2,3,4,5, ул. Дивная 6, ба, 8.

3. Общие требования к содержанию жилых и нежилых помещений Микрорайона

3.1. Для сохранения Архитектурного решения жилой застройки, в частности сохранения сложившегося индивидуального облика Микрорайона «Удачный», и составляющих его фасадов, кровель, цоколей, фронтальных оград и малых архитектурных форм, обеспечения порядка на территории многоквартирного жилого дома и территории мест общего пользования, Потребитель обязан:

3.1.1. Обеспечивать соблюдение требований нормативно правовых актов Российской Федерации, Красноярского края и настоящих Правил при использовании, содержании и ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности жилых и нежилых помещений или их частей без нанесения

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

ущерба помещениям, Микрорайону, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

3.1.2. Знать и соблюдать правила безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у них в собственности, не допускать нарушения требований экологической безопасности.

3.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности в многоквартирном жилом доме, не загромождать эвакуационные выходы, иметь в наличии исправные и сертифицированные МЧС России средства пожаротушения;

3.1.4. Оплачивать предоставленные услуги в соответствии с порядком, предусмотренным договором на оказание услуг.

3.1.5. Использовать многоквартирный жилой дом по целевому назначению и содержать в надлежащем техническом состоянии.

3.1.6. Соблюдать санитарно-гигиенические правила, содержать в чистоте и порядке фасады, кровлю, балконы.

3.1.7. Сбирать мусор в специально выделенные контейнеры, установленные в специально отведенном месте Микрорайона.

3.1.8. Не допускать установку наружных блоков и кондиционеров на фасадах, за исключением согласованных с Управляющей компанией мест установки.

3.1.9. Не допускать устройство индивидуальных ограждений многоквартирного жилого дома без согласования с Управляющей компанией.

3.1.10. Не допускать складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора на площадке перед многоквартирным жилым домом.

3.1.11. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества многоквартирного жилого дома, либо создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания лиц, находящихся в жилых и нежилых помещениях многоквартирного жилого дома.

3.1.12. Соблюдать правила пользования водопроводом, канализацией.

3.1.13. Соблюдать чистоту и порядок на территории Микрорайона в целом.

3.1.14. Соблюдать тишину на территории Микрорайона с 22.00 часов до 09.00 часов.

3.1.15. Бережно относиться к средствам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям. Запрещается использовать средства благоустройства территории в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению.

3.1.16. В целях предотвращения вредного воздействия на здоровье населения Жилого комплекса и окружающую среду опасных отравляющих веществ и взрывоопасных материалов, не провозить указанные вещества и материалы на территорию Микрорайона, а в случае несанкционированного провоза другими Потребителями, если такое станет известным, сообщать об этом в Управляющую компанию.

3.1.18. Не производить самостоятельно без соответствующего разрешения Управляющей компании демонтаж, ремонт и смену ограждения Микрорайона, уличных указателей, информационных табличек (в случае их наличия) и указателей номеров домов на многоквартирных жилых домах.

3.2. На территории Микрорайона Потребителю категорически запрещается:

- ◆ производить несанкционированную врезку, подключение к инженерным сетям и коммуникациям;
- ◆ открывать люки камер и колодцев;
- ◆ вскрывать распределительные щиты и шкафы;
- ◆ подключаться к электрическим сетям для проведения электросварочных работ;
- ◆ размещать личный автотранспорт на территориях общего пользования, если это мешает уборке территории и проходу других Потребителей;
- ◆ заезжать всеми видами транспорта на газоны;
- ◆ мыть автотранспорт;
- ◆ вывешивать белье, одежду, ковры и т.д.;
- ◆ складывать и хранить на проезжей части и газонах какие-либо предметы и материалы;
- ◆ загромождать территории строительным, бытовым мусором и другими отходами;
- ◆ портить и ломать деревья, кустарники и цветники;
- ◆ разводить костры;
- ◆ организовывать накопление ТКО, кроме как в специализированных мусорных баках и на площадке для сбора ТКО.

3.3. В подъездах на лестницах и лестничных клетках, коридорах запрещается:

- Мусорить, плевать, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества;
- Ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, залезать и вынимать почту из чужого почтового ящика;
- Курить в подъезде;

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

- Уничтожать и похищать общее имущество;
- Выкручивать лампочки, разбивать стекла, ломать перила;
- Пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, тепловые пункты, вентиляционные шахты, кабельные канаты, электрощитки, помещения для хранения инвентаря, помещения Управляющей компании, помещения электротрансформаторов, и подстанций, шкафов управления.

3.4. Собственники помещений имеют право:

- использовать принадлежащие им помещения в любых целях, которые не противоречат действующему законодательству и не ущемляют прав и интересов собственников других помещений Многоквартирного жилого дома с соблюдением требований действующего законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
- самостоятельно, без согласования с другими собственниками, распоряжаться своей собственностью, сдавать помещения в наем или аренду в установленном законодательством порядке;
- пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома по целевому назначению в пределах, установленных гражданским, жилищным законодательством РФ и настоящими Правилами проживания.

3.5. В случае отсутствия договора страхования и причинения ущерба Потребителем другим владельцам, местам общего пользования, оборудованию, средствам благоустройства территории или другим частям Поселка он обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб в следующем порядке:

- при условии согласия Потребителя, Исполнителя на возмещение нанесенного ущерба и его размера – Потребитель возмещает нанесенный ущерб самостоятельно;
- в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба создается комиссия из представителей Исполнителя, владельцев участвующих в споре, а так же, при необходимости, с привлечением третьих лиц.

Решение такой комиссии является обязательным для исполнения сторонами конфликта.

4. Порядок переустройства перепланировки помещений в многоквартирном жилом доме

4.1. Переустройство представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

К переустройству, в частности, относится:

- ♦ перенос сантехнических разводов и приборов;
- ♦ изменение и замена внутриквартирных электрических проводок и приборов.

Переустройство квартиры должно проводиться с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации и только после согласования с Исполнителем.

4.2. В жилом помещении (квартире) категорически запрещается без предварительного согласования с Исполнителем:

- ♦ самовольное устройство саун, теплых электрических полов и т.п.;
- ♦ изменение архитектурных и цветовых решений фасада;
- ♦ размещение на фасаде жилого помещения (квартиры) бытовых приборов (кондиционеры, вентиляторы, ионизаторы, антенны и пр.).

4.3. Для получения соответствующего разрешения на переустройство и (или) перепланировку Потребитель подает заявку Исполнителю с указанием своего адреса и реквизитов подрядной организации.

К заявке должны прилагаться следующие документы:

- ♦ проект переустройства;
- ♦ согласование со всеми необходимыми контролирующими и надзорными органами;
- ♦ список работников, непосредственно привлеченных для выполнения работ по переустройству.

4.4. Допуск рабочих и транспорта подрядной организации на территорию Микрорайона производится только после получения согласования Исполнителя.

4.5. При нарушении изложенного порядка и производство работ без необходимых согласований Правообладатель имеет основания без дополнительных переговоров в одностороннем порядке приостановить работы по переустройству и (или) перепланировке.

4.6. Ремонтные работы, создающие шум и тревожащие отдых других Потребителей, должны производиться с 9-00 до 19-00 (кроме воскресенья).

4.7. Не допускается перепланировка и переоборудование в многоквартирном жилом доме, которые приводят к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций дома, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению или порче противопожарных и иных устройств, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам.

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

4.8. Жители Многоквартирного дома вправе пользоваться прилегающим придомовым участком в пределах общей концепции благоустройства и озеленения Микрорайона.

5. Внешний вид земельных участков и построек на территории Поселка.

Внешний облик застройки является общим достоянием всех жителей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания. Под воздействием окружающей среды формируется эстетическое восприятие детей, на всю жизнь закладывается бережное отношение к месту обитания, стремление сохранять его красоту и природную среду.

6. Порядок обеспечения пропускного режима.

6.1. Проезд грузового транспорта на территорию разрешается с 09:00 до 19:00 часов с понедельника по пятницу и с 09:00 по 18:00 по местному времени в субботу по разовым пропускам.

6.2. Допуск автотранспорта потребителей осуществляется по гос. номерам внесенным в компьютерную систему «свой-чужой».

6.3. Количество автотранспорта потребителей с правом свободного проезда на территорию микрорайона «Удачный» ограничено и не превышает 3х автомобилей на одно помещение. На дополнительное количество автомобилей следует оформить пропуск, стоимостью которого составляет 1000руб. на единицу автотранспорта, пропуск бессрочный.

6.4. Проезд на территорию жилого комплекса личного автотранспорта лиц, нанимаемых потребителем для, осуществления ремонтных и строительных работ (далее - работы) на территорию жилого комплекса, не разрешается.

Для доступа на территорию поселка лиц, для осуществления работ пользователь направляет в охранное агентство копии документов, удостоверяющих личность (паспортов) до начала работ для получения отметки. В последующем данные ксерокопии раздаются рабочим для прохождения через КПП.

6.5. Лица, указанные в п. 6.4. настоящих правил, допускаются на территорию поселка только в пешем порядке по предъявлению сотруднику охранного агентства оригинала документа, удостоверяющего личность (паспорта).

При этом, на территорию поселка допускаются только лица, копии паспортов которых переданы в охранное агентство в порядке, предусмотренном п. 6.4. настоящих правил.

6.6. Проживание рабочих в квартирах запрещено.

6.7. Допуск автотранспорта для завоза (вывоза) строительных материалов, мебели и другого имущества осуществляется по разовым пропускам выдаваемым Охранным агентством или Исполнителем. Пропуск выдается непосредственно потребителю или его доверенному лицу с указанием допустимого времени нахождения на территории.

6.8. Допуск автотранспорта и сотрудников сторонних организаций, занимающихся техническим обслуживанием оборудования, зданий и сооружений осуществляется по специальным спискам, подаваемым Исполнителем с указанием времени нахождения на территории. Данные вносятся в компьютер Охранного агентства.

6.9. Пропуск сотрудников организаций, указанных в п. 6.9 настоящих правил осуществляется по пропускам выдаваемым отделом кадров при приеме на работу. Работники, занимаемые инженерно-технические должности в организациях, указанных п. 6.9 настоящих правил, вправе проводить на территорию поселка привлекаемых ими третьих лиц, для решения рабочих вопросов, без специального разрешения под свою личную ответственность.

6.10. Пропуск сотрудников и автотранспорта спецслужб (скорая помощь, МЧС, аварийные службы) осуществляется беспрепятственно при подтверждении вызова или исходя из обстановки (наличие признаков пожара, иного стихийного бедствия).

6.11. Пропуск сотрудников и автотранспорта правоохранительных органов (прокуратура, полиция, МВД и ФСБ и иные) осуществляется без специального разрешения при предъявлении служебного удостоверения.

О фактах пропуска на территорию поселка представителей правоохранительных органов охранное агентство уведомляет руководство Исполнителя.

6.12. Пропуск автотранспорта гостей и посетителей коммерческих объектов Микрорайона осуществляется по телефонному звонку на КПП № 2 администраторами этих заведений, с отметкой в журнале на КПП.

7. Пользование дорогами на территории Микрорайона

7.1. Дороги на территории Микрорайона предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Микрорайона грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной

техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

7.2. Движение по Жилому комплексу осуществляется со скоростью не более 20 км/час. При неоднократном нарушении указанного скоростного режима владельцами автотранспортных средств, пропуск проезда автотранспортных средств на территорию Микрорайона будет аннулирован.

7.3. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Микрорайона грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Микрорайона, а также для обеспечения процесса строительства.

7.4. Водители, паркующие автомобили на территории Микрорайона, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда автотранспортных средств аварийных служб.

7.5. Водители автотранспорта, а также мотоциклов и скутеров обязаны соблюдать на территории поселка скоростной режим: не более 10 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории поселка может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории поселка.

7.6. Проезд большегрузного и длинномерного транспорта на территорию поселка осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 19.00.

7.7. В закрытой территории микрорайона «Удачный» в парковочных карманах расположенных по всей территории микрорайона «Удачный», предназначенных для парковки гостей и собственников помещений, устанавливается ограничение по видам транспорта для парковки и стоянки. Не допускается осуществление парковки, стоянки спец. техники, прицепов, полуприцепов, прицепов для перевозки водно-моторной техники, лодок, катеров, снегоходов, снегокатов, скутеров, грузовой специализированной техники.

8. Порядок приема канализационных вод.

8.1. В систему канализации могут быть приняты сточные воды, которые не вызывают нарушения в работе канализационных сетей и сооружений, обеспечивают безопасность их эксплуатации и соблюдение нормативов ПДС в водный объект.

Запрещается сброс в систему канализации:

- ♦ растворов и отходов строительной химии (красок, масел, шпатлевок, побелок и т.д.);
- ♦ веществ, способных засорять трубопроводы, колодцы, решетки или отлагаться на стенках трубопроводов, колодцев, решеток (окалина, известь, песок, гипс, металлическая стружка, каньга, волокно, грунт строительный и бытовой мусор, производственные и хозяйственные отходы, шламы, осадки от локальных очистных сооружений абонента и т.д.);
- ♦ веществ, оказывающих разрушительное воздействие на материал трубопроводов, оборудования и других сооружений систем канализации (кислоты, щелочи, нерастворимые жиры, масла, смолы, мазуты и т.п.);
- ♦ веществ, способных образовывать в канализационных сетях и сооружениях токсичные газы (сероводород, сероуглерод, окись углерода, четыреххлористый углерод, пары летучих ароматических углеводородов и др.) и других взрывоопасных и токсичных смесей, в том числе горючих примесей, токсичных растворенных газообразных веществ, в частности, растворителей: бензина керосина, диэтилового эфира, дихлорметана, бензолов, цианисто-водородной кислоты и т.п.;

9. Правила содержания домашних животных

9.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или диких животных.

9.2. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, аквариумных рыбок, птицы в клетках и пр.), в помещениях, принадлежащих Потребителю.

9.3. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

9.4. Домашних животных можно выгуливать без поводков в строго отведённых для этого местах; на остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним.

9.5. Потребители, выгуливающие домашних животных на территории элементов совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты. В случае нарушения Исполнителем составляется Акт, на основании которого с владельца взыскивается штраф.

9.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Исполнителя, других собственников помещений от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием

домашнего животного в многоквартирном доме или его поведением. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках.

9.7. Все домашние животные, выводимые за пределы жилого помещения, должны быть привиты.

10. Рассмотрение жалоб

10.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Потребитель или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу Исполнителю. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств при которых произошло нарушение Правил, а также места и времени нарушения.

10.2. Исполнитель обязан рассмотреть жалобу и принять решение в течение 10 рабочих дней с момента ее поступления.

11. Ответственность

11.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, временно находящимися в жилом помещении Потребителя, лежит на самом Потребителе.

11.2. При несоблюдении Правил Потребителя несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Исполнителя в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Исполнителя.

11.3. Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании. При этом собственник помещений несет ответственность за действия или бездействие лиц проживающих в его помещениях. Собственник обязан возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещении лицами произошедший по их вине другим собственникам помещений, товариществу или общей долевой собственности в многоквартирном доме.

11.4. В случае нарушения требований, установленных настоящими правилами, Потребитель обязан устранить допущенное нарушение за счет собственных сил в течение недели с момента их выявления.

11.5. В случае если Потребителем не будут устранены нарушения в срок, предусмотренный п. 11.4 настоящих правил, Исполнитель принимает меры к устранению нарушений.

11.6. При устранении нарушения Исполнителем, Потребитель обязан возместить расходы, понесенные при устранении нарушения. Расходы Исполнителя по устранению нарушения будут включены в платежный документ Потребителю.

12. Внесение изменений в Правила

12.1. Внесение изменений в Правила проживания осуществляется на основании решения Общего собрания собственников многоквартирного жилого дома.

12.2. Во всем, что не отражено в тексте настоящих Правил проживания, собственники руководствуются действующим законодательством РФ.

Контактные телефоны аварийно-диспетчерской службы ООО УК "Сосны": 8 (391) 202-63-99.

Подписи сторон:

Потребитель:
Собственники помещений
согласно реестра
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор
_____ В.Н. Егоров
мп

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

Приложение №6
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Красноярск, ул. Живописная, д.1, корп.13
от _____ № 01/13-2/2019

Информация для собственников

(подлежит доведению до сведения потребителей в соответствии с требованиями Постановления
Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354)

Информация о регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы, используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги (на дату заключения Договора)

Вид коммунальных услуг	Виды тарифов	Размер тарифа на измерит.	Реквизиты нормативно-правовых актов, которыми установлены тарифы
Холодное водоснабжение	регулируемые	руб./куб. м.	Приказ Региональной энергетической комиссии
Водоотведение	регулируемые	руб./куб. м.	Приказ Региональной энергетической комиссии
Электроснабжение	регулируемые	кВт*ч	Приказ РЭК Красноярского края

Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

1. Органы государственного жилищного надзора

1.1. Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, г. Красноярск, ул. Парижской коммуны, д. 33, тел. 212-46 31

1.2. Территориальный орган Роспотребнадзора г. Красноярск, ул. Каратанова, д. 21; тел. 226-89-50

2. Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства:

Администрация Октябрьского района г. Красноярска, ул. Высотная, д. 15 тел. 247-01-10

3. Прокуратура Октябрьского района г.Красноярска: г. Красноярск ул. Высотная, 2г, тел. 246-25-47

Информация о ресурсоснабжающих организациях, обязанных осуществлять установку индивидуальных приборов учета с рассрочкой платежа

Сведения об организациях, которые в соответствии с Законом об энергосбережении не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязаны предоставить рассрочку по оплате услуг по установке прибора учета.

Вид прибора учета	Наименование ресурсоснабжающей организации	Адрес	Телефон для приема заявок на установку приборов учета и согласование условий о рассрочке платы
Прибор учета потребления ХВС	ООО Красноярский жилищно-коммунальный комплекс»	г. Красноярск, ул. Парижской коммуны, 41	252-87-91

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд с учетом возможностей общедомовых электрических сетей

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд с учетом возможностей общедомовых электрических сетей составляет:

- для жилых домов без газоснабжения максимально допустимая мощность 7 кВт.

Сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), об условиях применения социальной нормы

Постановлением Региональной энергетической комиссии Красноярского края от 13.12.2005г. № 273 «Об утверждении социальных норм потребления электрической энергии, поставляемой населению Красноярского края» установлено:

«1. Утвердить социальные нормы потребления электрической энергии, поставляемой населению Красноярского края, в следующих размерах:

для населения, проживающего в жилых домах, не оборудованных в установленном порядке электроотопительными установками, - 75 кВт. ч на человека в месяц, но не менее 110 кВт. ч на абонента в месяц;

для населения, проживающего в жилых домах, оборудованных в установленном порядке электроотопительными установками:

в период с 15 сентября по 15 мая - 400 кВт. ч на абонента в месяц, в иные периоды - 75 кВт. ч на человека в месяц, но не менее 110 кВт. ч на абонента в месяц».

Перечень основных нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы оказания жилищно-коммунальных услуг и деятельность управляющих организаций

- Жилищный кодекс Российской Федерации.
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
- Постановление Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
- Федеральный закон от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Постановление Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий

**ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ
(Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)**

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное	допустимая продолжительность	за каждый час превышения допустимой

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <1>: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное	отклонение напряжения и (или)	за каждый час снабжения электрической

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 32144-2014)	частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)		
VI. Отопление <5>		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6>	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
16. Давление во внутримоливой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного	отклонение давления во внутримоливой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутримоливой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу,

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем		определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
VII. Обращение с твердыми коммунальными отходами (для Регионального оператора)		
(введен Постановлением Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)		
17. Обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест (площадок) накопления: в холодное время года (при среднесуточной температуре +5 °С и ниже) не реже одного раза в трое суток, в теплое время (при среднесуточной температуре свыше +5 °С) не реже 1 раза в сутки (ежедневный вывоз)	допустимое отклонение сроков: не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 48 часов одновременно - при среднесуточной температуре воздуха +5 °С и ниже; не более 24 часов одновременно - при среднесуточной температуре воздуха свыше +5 °С	за каждые 24 часа отклонения суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 3,3 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам
(в ред. Постановления Правительства РФ от 15.12.2018 N 1572)		

<1> Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

<3> Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<4> Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

<5> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

<6> В случае применения пункта 14 настоящего приложения пункт 15 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

<7> Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ
ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

(Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170)

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Подписи сторон:

Потребитель:
Собственники помещений
согласно реестра
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор
_____ В.Н. Егоров
мп

Приложение №7
к договору управления
многоквартирным жилым домом
расположенным по адресу:
г. Красноярск, ул. Живописная, д.1, корп.13
от _____ № 01/13-2/2019

**РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ,
подписавших договор управления с ООО УК «Сосны» (ИНН 2466129780)
на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений,
оформленного протоколом № _____/20__ от «_____» _____ 201__ г.**

№ помещения	Жилое / Не жилое помещение	Площадь помещения	Собственник	Регистрационная запись о праве	Доля в квартире		Доля в праве общей соб-ти	Подпись
					%, дробь	м2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								

Потребитель:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №7 к настоящему договору)

Исполнитель:
ООО «УК «СОСНЫ»
Генеральный директор _____/В.Н. Егоров/

16								
17								
18								
19								