

Договор № 27-Ал управления многоквартирным домом

г. Красноярск

от «18» января 2007 года

Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях согласованных с управляющей организацией.

Собственники жилых помещений, в том числе предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм, именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений**, а также собственники нежилых помещений, в том числе предоставляющие нежилые помещения в аренду, именуемые в дальнейшем **Собственники нежилых помещений**, и именуемые все вместе **Заказчики** (согласно списку, приведенному в Приложении 1 к настоящему договору), с одной стороны,

и ООО «Управляющая компания «Холмсервис» в лице Генерального директора Сидоровой Ирины Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение **Управляющей организацией** за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Алексеева, дом 27 (далее – многоквартирный дом), для реализации которого **Заказчики** передают, а **Управляющая организация** принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием многоквартирного дома.

1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, Правилами пользования жилыми помещениями гражданами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и принятыми в целях его исполнения правовыми актами.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – **Общее имущество**) приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается одним из Собственников или Застройщиком **Управляющей организации** в срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора.

1.5. Управление многоквартирным домом осуществляется **Управляющей организацией** в интересах **Заказчиков** и пользователей помещений.

1.6. В целях настоящего договора применяются следующие понятия:

- Собственники жилых помещений (граждане) и члены их семей, наниматели жилых помещений (граждане) и члены их семей, Собственники нежилых помещений (граждане и юридические лица), Арендаторы (граждане и юридические лица) - **Пользователи помещениями**;

- Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм – **Наймодатели**;

- граждане, которым жилое помещение передано во владение и пользование по договору социального найма или найма - **Наниматели**;

- Собственники нежилых помещений, переданных в аренду или безвозмездное пользование иным лицам – **Арендодатели**;

- лица, пользующиеся помещениями по договору аренды или безвозмездного пользования – **Арендаторы**;

- общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ – **Общее собрание собственников**;

- деятельность **Управляющей организации** (исполнителя коммунальных услуг) по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях - **коммунальные услуги**.

1.7. Наймодатели действуют по настоящему договору в своих интересах, а также в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

1.8. Арендодатели действуют по настоящему договору в своих интересах, а также в интересах Арендаторов.

1.9. Отношения Управляющей организации с Собственниками нежилых помещений по настоящему договору строятся следующим образом:

1.9.1. Если нежилое помещение находится во владении одного лица (в собственности или в хозяйственном ведении, или в оперативном управлении), то на такое лицо распространяются в полном объеме все положения настоящего договора, устанавливающие обязанности и ответственность для Собственников нежилых помещений.

1.9.2. Если нежилое помещение находится во владении нескольких лиц (в собственности или в хозяйственном ведении, или в оперативном управлении), то на таких лиц распространяются в полном объеме все положения настоящего договора, устанавливающие обязанности. Указанные лица несут солидарную ответственность перед **Управляющей организацией**.

1.10. Арендодатели и Наймодатели несут полную ответственность перед **Управляющей организацией** за невыполнение своих обязательств как **Заказчиков**, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, а также несут полную ответственность перед **Управляющей организацией** за действия и (или) бездействия **Арендаторов и Нанимателей**, если они затрагивают права и законные интересы **Управляющей организации**, права и законные интересы других **Заказчиков** и (или) **пользователей помещениями** по настоящему договору.

1.11. Настоящий договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу (считается заключенным) с «18» января 2007 года и действует до «17» января 2012 года.

1.12. Отдельные условия настоящего договора, а именно:

- перечень работ по ремонту Общего имущества;
- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту Общего имущества;
- размеры платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме;
- лица, уполномоченные Собственниками помещений осуществлять контроль за исполнением **Управляющей организацией** ее обязательств по договору, устанавливаются в приложении № 7 к настоящему договору.

Приложение № 7 к настоящему договору, может быть пересмотрено на ежегодном **Общем собрании собственников** по предложению **Управляющей организации**.

1.13. Пересмотренные условия, указанные в п. 1.12 настоящего договора, оформляются утверждаемым **общим собранием собственников и Управляющей организацией** Соглашением о таких условиях по форме, установленной Приложением № 8 к настоящему договору, которое вступает в силу с даты, определенной данным Соглашением.

Подписание указанного Соглашения со стороны **Заказчиков** производится лицом, уполномоченным Собственниками помещений осуществлять контроль за исполнением **Управляющей организацией** ее обязательств по договору. Указанное соглашение оформляется в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон.

В целях настоящего договора указанные в настоящем пункте соглашения именуются - **Соглашения об изменении условий договора.**

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение либо в соответствии с ним правовых актов и из положений настоящего договора.

2.2. Заказчики обязаны:

2.2.1. Извещать **Управляющую организацию** в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3 дней.

2.2.2. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме или отсутствии свыше 3 дней сообщать **Управляющей организации** свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям.

2.2.3. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета с **Управляющей организацией**, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.4. В целях обеспечения **Нанимателей** и членов их семей, а также **Арендаторов** услугами, предоставляемыми **Управляющей организацией** по настоящему договору, в течение 7 дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить Нанимателям и Арендаторам извещение о выбранной **Управляющей организации**, о порядке предоставления им коммунальных услуг, о порядке уведомления о размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения от **Управляющей организации** иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. Указанная в настоящем пункте информация предоставляется Наймодателями (Арендодателями) Нанимателям (Арендаторам) непосредственно в момент заключения с ними договора найма (социального найма, аренды).

2.2.5. Предоставлять **Управляющей организации** сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма или найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению, предоставленному по договору аренды или безвозмездного пользования, в срок не позднее 7 дней с даты заключения настоящего договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой **Управляющей организации** в соответствии с п.1.4 настоящего договора.

2.2.6. Информировать **Управляющую организацию** о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о новых Арендаторах в срок не позднее 3 дней с даты произошедших изменений.

2.2.7. На период незаселения жилых помещений или неиспользования нежилых помещений ежемесячно оплачивать **Управляющей организации** работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, коммунальные услуги, а в случае

невозможности соблюсти такой порядок, согласовать с **Управляющей организацией** иной порядок в любой период действия настоящего договора.

2.2.8. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить **Управляющую организацию** о сроках и порядке проведения таких работ не менее чем за 10 дней до начала таких работ, а при намерении привлечь **Управляющую организацию** к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.2.9. При принятии решения о привлечении **Управляющей организации** к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с **Управляющей организацией** отдельный агентский договор.

2.2.10. При принятии решения о привлечении **Управляющей организации** к осуществлению функций, связанных с взиманием с Арендаторов в пользу Арендодателей платы за пользование нежилым помещением (арендной платы) заключать с **Управляющей организацией** отдельный агентский договор.

2.2.11. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора.

2.2.12. Предоставить в **Управляющую организацию** копию свидетельства регистрации права собственности, иных правоустанавливающих документов на помещения и предъявить оригиналы для сверки в момент подписания настоящего договора.

2.2.13. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам поручить **Управляющей организации** подписать с третьими лицами договор от имени собственников.

2.2.14. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомлять **Управляющую организацию** о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений за 10 дней до начала таких работ, а при намерении привлечь **Управляющую организацию** к их выполнению, заключать с ней в указанных целях отдельный договор.

2.2.15. Своевременно и в полном объеме вносить плату за работы и услуги **Управляющей организации**, за потребленные коммунальные услуги, за иные оказанные услуги.

2.2.16. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, не производить действий, направленных на повреждение и уничтожение общедомового имущества. При обнаружении лиц, совершающих противоправные действия, немедленно сообщать об этом в правоохранительные органы и в **Управляющую организацию**, а также в организацию, привлеченную в период действия настоящего договора по решению собственников для выполнения услуг по охране общедомового имущества и общественного порядка, если такое привлечение будет иметь место.

2.2.17. При проведении строительных и ремонтных работ в помещениях не загрязнять лифты, подъезды, дворовую территорию, а в случае загрязнения - самостоятельно производить за собой уборку.

2.2.18. В случае временного отсутствия (более суток) в письменном виде предоставлять **Управляющей организации** информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника на случай возникновения аварийных ситуаций.

2.2.19. Ежемесячно, до 25 числа текущего месяца предоставлять в Управляющую организацию сведения о показаниях индивидуальных приборов учета. Показания предоставляются одним из следующих способов:

- сообщить по телефону непосредственно бухгалтеру по начислению квартплаты;
- заполнить отрывной бланк квитанции, подписать его и опустить в специальный ящик в подъезде на первом этаже;
- предоставить лично в бухгалтерию заполненный отрывной бланк квитанции со своей подписью.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору не позднее, чем через 30 дней с момента его подписания сторонами.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме взятых по договору обязательств. Обеспечить заключение договоров со специализированными организациями на охрану общедомового имущества и уборку придомовой территории.

2.3.3. По заявкам Заказчиков оказывать услуги и выполнять работы, приведенные в Приложении № 6 к настоящему договору, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.3.4. Приобретать для Пользователей помещений следующие коммунальные ресурсы: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

2.3.5. Информировать **Заказчиков** об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее, чем за 5 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере.

2.3.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору. Форма такого акта приведена в Приложении № 5 к настоящему договору.

2.3.7. Представлять отчеты и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 7.2. и 7.3. настоящего договора.

2.3.8. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, согласовывать с лицами, уполномоченными осуществлять контроль за исполнением **Управляющей организацией** настоящего договора, замену невыполненных работ другими. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, согласовывать новую дату оказания услуги.

2.3.9. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

2.3.10. Согласовать установку индивидуальных приборов учета по заявлению **Заказчиков** или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора или технических требований к самому прибору; при установке прибора учета - составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

2.3.11. Без разрешения Собственников помещений, оформленного в виде решения Общего собрания, не устанавливать общедомовые приборы учета потребления

коммунальных ресурсов, если установка таких приборов прямо не предусмотрена действующим законодательством.

2.3.12. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей за содержание, текущий (капитальный) ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам. Корректировку размера платы физическим лицам за отопление, электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение и водоотведение **Управляющая организация** производит 1 раз в год после подведения итогов финансового года.

2.3.13. На основании решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома или другие цели в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений жилого дома.

2.3.14. По поручению Собственников, Управляющая организация производит в органах Ростехнадзора регистрацию лифтов, принадлежащих Собственникам на праве долевой собственности. Управляющая организация принимает на себя обязательство произвести данную регистрацию и страхование лифтов от своего имени. Расходы Управляющей организации, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения **Управляющей организацией** ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. При причинении имуществу **Пользователей помещений** ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от **Управляющей организации** составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине **Управляющей организации**, если эта вина доказана в установленном законом порядке.

3.1.4. Привлекать **Управляющую организацию** к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с **Управляющей организацией** в указанных целях.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения **Заказчиками** своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от **Пользователей помещений** соблюдения ими правил проживания, правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности **Пользователей помещений**.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных **Управляющей организацией** по вине **Заказчиков**.

3.2.4. При нарушении **Заказчиками** по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, установленных п. 4.3.7 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п. 5.2.2. настоящего договора.

3.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

Для реализации прав и исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим

договором, действовать без доверенности от имени **Заказчиков** многоквартирного дома при заключении договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, представлять интересы **Заказчиков** при ведении дел во всех административных учреждениях и организациях любых форм собственности, в том числе: подписывать, подавать и принимать жалобы, заявления, письма и любые иные документы, совершать иные юридически значимые действия и процедуры в соответствии с законодательством; заверять копии документов, подлинники которых находятся в **Управляющей организации**; вести дела в арбитражных судах и судах общей юрисдикции в качестве представителя истца, ответчика и третьего лица и совершать все процессуальные действия в судах всех инстанций, в том числе: подписывать исковые заявления и отзывы на исковые заявления, заявления об обеспечении иска, предъявлять их в суд, заключать мировое соглашение и соглашение по фактическим обстоятельствам, передавать дела в третейский суд, изменять предмет или основание иска, обжаловать судебные акты, обжаловать судебные акты арбитражного суда, подписывать заявления (жалобы) о принесении судебного протеста, требовать принудительного исполнения судебного акта, подписывать заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, совершать иные действия и (или) процедуры, предусмотренные законодательством.

3.2.6. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы **Управляющей организации**, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.2.7. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.8. В заранее согласованное с **Пользователем помещения** время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия **Пользователем помещения** показаний индивидуальных приборов учета, исправности индивидуальных приборов учета, а также целостности на них пломб.

3.2.9. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением **Заказчиков** в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Информирование **Заказчиков** осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.10. В случае непредставления **Пользователями помещения** до 25 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих **Заказчику**, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления **Пользователем помещения** сведений о показаниях приборов учета или проверки показаний в порядке, предусмотренном п. 3.2.8. договора.

3.2.11. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением **Заказчиками**.

3.2.12. Полученную экономию по жилищной услуге **Управляющая организация** вправе использовать по своему усмотрению.

3.2.13. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу **Заказчиков** для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений **Управляющей организацией** может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с **Управляющей организацией**.

3.2.14. Предоставлять доступ в чердачные, подвальные, иные технические помещения, на кровлю, к иным объектам общего имущества многоквартирного дома лицам, предоставляющим **Заказчикам** услуги сети передачи данных, в т.ч. телефонной, телевизионной и иной проводной и беспроводной связи, для установки и обслуживания передающих устройств. Средства, полученные от лиц, предоставляющих **Заказчикам** указанные услуги сети связи, **Управляющая организация** направляет на уборку мест размещения оборудования и оказание услуг по предоставлению доступа к местам размещения оборудования.

3.2.15. Заключать договоры на предоставление места для размещения вывески с информацией, служащей целям идентификации и обозначения учреждения, предприятия **Заказчика** (фирменное наименование, адрес, режим работы), соответствующей требованиям ФЗ РФ «О защите прав потребителей», расположенного в обслуживаемом **Управляющей организацией** многоквартирном доме. Средства, полученные **Управляющей организацией** в соответствии с указанными договорами, **Управляющая организация** обязана направлять на создание предметов интерьера помещений общего пользования (оформление информационных и (или) выставочных стендов **пользователей помещений**; установка элементов интерьера в подъездах, лифтах, межквартирных лестничных площадках и т.п.), а также для организации и проведения праздничных мероприятий для жителей жилого многоквартирного дома, и на иные цели, не предусмотренные статьями расходов на содержание многоквартирного дома.

3.2.16. На автоматизированную и без использования средств автоматизации обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение) персональных данных **Заказчика** в силу принятых на себя обязательств.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления определяется на момент заключения настоящего договора на Общем собрании **Заказчиков** и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет **Управляющая организация** в соответствии с настоящим договором.

4.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества в год определяется в соответствии с условиями, установленными п.п. 1.11 и 1.12 настоящего договора, на период с 01 января по 31 декабря календарного года, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода.

4.1.3. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества для Собственников-граждан, владеющих жилыми помещениями, определяется из расчета соответствующих размеров платы исходя из цен и тарифов на услуги с учетом применяемых к ним скидок, связанных с мерами социальной защиты граждан, предусмотренных нормами действующего законодательства.

4.1.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, формирующих цену договора управления, может корректироваться в связи с порядком перерасчета такой стоимости, установленным настоящим договором, приложениями к настоящему договору и действующим законодательством. Цена договора управления может быть также увеличена в течение периода действия договора при принятии **Заказчиками** решения о

проведении дополнительных видов работ по содержанию и (или) ремонту общего имущества, в т.ч. при принятии решения о проведении капитального ремонта общего имущества, либо оказанию дополнительных услуг по управлению многоквартирным домом.

4.1.5. Перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для **Заказчиков** при неполном или некачественном выполнении **Управляющей организацией** своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ.

4.1.6. Оплата **Управляющей организации** стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества производится **Заказчиками** в порядке, установленном п.4.3. настоящего договора.

4.1.7. **Управляющая организация** самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ей разницы, возникающей в связи с реализацией работ, услуг по договору по стоимости, установленной договором, и стоимостью, формирующейся в соответствии с порядком, определенном в п. 4.1.3. настоящего договора.

4.1.8. Стоимость работ, услуг **Управляющей организации**, указанных в п. 2.3.3 настоящего договора не включается в цену договора управления. Такие работы, услуги оплачиваются **Заказчиками** по договорным ценам, устанавливаемым **Управляющей организацией** путем внесения 100 % предоплаты их стоимости на расчетный счет или в кассу **Управляющей организации**.

4.2. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт помещений, платы за коммунальные услуги

4.2.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с **Пользователей помещений**, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Отдельные условия настоящего договора, регулирующие отношения **Управляющей организации** и **Заказчиков- собственников нежилых помещений**, в том числе условия определения платы за содержание и ремонт нежилого помещения, могут быть оговорены в соответствующих дополнительных соглашениях к настоящему договору, заключаемых между **Управляющей организацией** и **Заказчиком- собственником нежилого помещения** в соответствии с п. 9.4 настоящего договора.

4.2.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет **Заказчик**, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

4.2.3. Размер платы за содержание и ремонт помещений определяется общим собранием **Заказчиков** с учетом предложений **Управляющей организации**. При отсутствии соответствующего решения размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.2.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений, иные работы и услуги **Управляющей организации** выражается в цене обслуживания за 1 м² жилого (нежилого) помещения.

4.2.5. Размер платы за вывоз твердых бытовых отходов (ТБО), содержание и ремонт лифтов, содержание и ремонт систем дымоудаления и пожаротушения определяется исходя из размеров платы, установленных органами местного самоуправления для данных видов услуг.

4.2.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из действующих тарифов, установленных уполномоченными органами, и объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При изменении тарифов на коммунальные услуги или порядка их установления (если это повлияет на размер платы за коммунальные услуги) **Управляющая организация** производит **Заказчикам** соответствующий перерасчет со дня их изменения.

4.2.7. Изменение размера платы, если услуги оказаны и (или) работы выполнены с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в случае, если **Управляющая организация** не докажет, что такое выполнение связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждению ущерба их имуществу или вследствие виновных действий третьих лиц либо иными обстоятельствами непреодолимой силы.

4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.3.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется **Заказчиками** в соответствии с их обязательствами, установленными настоящим договором, **Управляющей организации** на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков. **Управляющая организация** вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы для **Заказчиков**, и на осуществление иных функций, связанных с получением от них указанной платы.

4.3.2. Форма и содержание платежных документов для физических лиц по видам платежей определяются **Управляющей организацией** в соответствии с Правилами оказания коммунальных услуг гражданам, для юридических лиц платежные документы оформляются в соответствии с Правилами бухгалтерского учета. Вид используемых **Управляющей организацией** платежных документов в расчетах с физическими лицами может устанавливаться на каждый период расчетов.

В качестве платежных документов **Управляющая организация** для расчетов с **Заказчиками** - физическими лицами применяет счета-квитанции, с **Заказчиками** - юридическими лицами - счета на оплату либо счет-квитанция.

4.3.3. **Управляющая организация** направляет счет-квитанцию физическим лицам до 5 числа месяца, следующего за расчетным. Кроме указанного порядка, счет-квитанции выдаются **Заказчикам** - физическим лицам в момент соответствующего их обращения в указанных целях в **Управляющую организацию** (но не более чем за один год, предшествующий дню соответствующего обращения Заказчика). В остальных случаях выдается выписка из финансово-лицевого счета Заказчика.

4.3.4. **Заказчикам** - юридическим лицам для оплаты ими услуг, работ **Управляющей организации** по настоящему договору, а также по договорам,

заключенным в соответствии с п. 9.4 настоящего договора, **Управляющая организация** может представлять акт об оказанных услугах, выполненных работах и счет-фактуру.

4.3.7. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается: для **Заказчиков** - собственников жилых помещений - до 10 числа месяца, следующего за расчетным, для **Заказчиков** - собственников нежилых помещений - до 5 числа месяца, следующего за расчетным, если иной порядок расчетов между **Управляющей организацией** и **Заказчиком** не исходит из дополнительных соглашений к настоящему договору.

5. Ответственность сторон

Управляющая организация не отвечает по обязательствам Заказчиков. Заказчики не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Заказчиков.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, **Управляющая организация** несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. **Управляющая организация** не отвечает за ущерб, который возникает у **Пользователей помещений** из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома. **Управляющая организация** не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если **Заказчики** не профинансировали его содержание и ремонт.

5.1.3. **Управляющая организация** не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) **Пользователей помещений** и иных лиц, пребывающих в помещениях **Заказчиков**;
- использованием **Пользователями помещений** общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением **Пользователями помещений** своих обязательств, установленных настоящим Договором и действующим законодательством;
- аварий, произошедших не по вине **Управляющей организации** и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

Ответственность Заказчиков:

5.2.1. В случае неисполнения **Заказчиками** обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и (или) неисполнения **Заказчиками** обязанностей по оплате **Управляющей организации** таких работ, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, **Заказчики** несут перед **Управляющей организацией** и третьими лицами (другими **Пользователями помещений**, имуществу которых причинен вред), имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги **Заказчики** обязаны уплатить **Управляющей организации** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент начисления пени, за каждый день просрочки.

5.2.3. При выявлении **Управляющей организацией** факта проживания в жилом помещении **Заказчика** лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, **Управляющая организация** после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения **Заказчика**, вправе произвести расчет по количеству проживающих с момента установления указанного факта, если иной срок проживания не зарегистрированных в жилом помещении лиц не будет установлен в ходе проверки. Отказ **Заказчика** от подписания данного акта не является основанием для освобождения его от обязанностей от оплаты по числу проживающих.

5.2.4. В случае неисполнения **Заказчиками** обязанности уведомления **Управляющей организации** о лицах, которые могут предоставить доступ в помещение при возникновении аварийных ситуаций, если в помещении свыше одних суток отсутствуют **Пользователи помещений**, **Заказчики** несут перед **Управляющей организацией** и третьими лицами (другими **Пользователями помещений**, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, причиненный вследствие подобных действий.

5.2.5. Ответственность за соблюдение правил противопожарной безопасности несут **Заказчики**, если иное не будет согласовано Сторонами по настоящему договору.

6. Порядок разрешения споров

6.1 Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении **Сторонами** условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между **Сторонами** по спорным вопросам.

6.2 В случае если споры и разногласия **Сторон** не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1 Контроль **Заказчиками** выполнения **Управляющей организацией** обязательств по настоящему договору осуществляется путем:

- подписания Лицом, уполномоченным **Заказчиками** осуществлять контроль за выполнением **Управляющей организацией** обязательств по настоящему договору (далее **Уполномоченное лицо**) актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления **Управляющей организацией** отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
- участия **Уполномоченного лица** в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
- актирования фактов не предоставления услуг (не выполнения работ) или предоставления (выполнения) их не надлежащего качества.

7.2. **Управляющая организация** 5-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет любому указанному в приложении 7 к настоящему договору **Уполномоченному лицу** подписанный со своей стороны акт об оказанных услугах и (или) выполненных работах (далее акт об оказанных услугах) за месяц. Акт об оказанных услугах за отчетный месяц считается подписанным со стороны **Заказчиков**, если со стороны **Уполномоченного лица** в течение 10 дней с момента окончания месяца, в котором услуги были оказаны и (или) работы выполнены, не была предъявлена претензия о некачественном оказании услуг (выполнении работ). Претензия считается предъявленной, если имеется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с нормами Жилищного Кодекса РФ.

7.3. **Управляющая организация** предоставляет **Уполномоченному лицу** в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств **Заказчиков**, начисленных и поступивших **Управляющей организации** в отчетный период, укрупненный перечень исполненных **Управляющей организацией** обязательств (работ и услуг), а также сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, или оставшихся в связи с неисполнением обязательств.

7.4 **Управляющая организация** предоставляет **Уполномоченному лицу** по его письменному запросу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг), необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты.

7.5 В случае, если **Уполномоченное лицо** не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из **Заказчиков**. В случае если **Уполномоченное лицо** не выбрано или отказалось быть таковым, то его обязанности, до момента выбора нового **Уполномоченного лица**, могут быть исполнены одним из **Заказчиков**.

8. Условия изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению **Сторон**, по основаниям, предусмотренным п.п. 8.2 - 8.4. настоящего договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.2. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе **Заказчиков** допускается по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой управляющей организацией, при условии возмещения **Заказчиками Управляющей организации** неустойки в размере двухмесячной стоимости работ и услуг, формирующей цену договора в месяц, следующий за месяцем, в котором расторгается настоящий договор.

8.3. **Заказчики** вправе потребовать от **Управляющей организации** досрочного расторжения настоящего договора при существенном нарушении условий договора со стороны **Управляющей организации**. Под существенным нарушением условий договора признается нарушение, когда **Управляющая организация** не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п. 2.3.1. настоящего договора.

8.4. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе **Управляющей организации** допускается при существенном нарушении условий договора со стороны **Заказчиков**. При этом существенным нарушением признается нарушение **Заказчиками** обязанностей по оплате **Управляющей организации** выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед **Управляющей организацией** в сумме, более 30% от цены договора управления за 6 последующих месяцев.

8.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

8.6. В случае прекращения у **Пользователя помещений** права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного **Пользователя помещений** считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

8.7 При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до окончания срока действия

договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Порядок подписания настоящего договора

9.1. Настоящий договор подписывается **Управляющей организацией** и **Заказчиками** в порядке, указанном в п. 1.11 настоящего договора. Договор подлежит представлению лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию. **Заказчикам** и иным лицам при необходимости представляется выписка из указанного договора.

9.2. Настоящий договор составлен в количестве 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из **Сторон**. Экземпляр договора для стороны **Заказчиков** хранится в офисе **Управляющей компании**.

9.3. **Управляющая организация** информирует **Заказчиков** о дате вступления настоящего договора в силу и дате начала управления многоквартирным домом путем размещения соответствующей информации на информационном стенде или на подъездах многоквартирного дома.

9.4. Между **Управляющей организацией** и каждым из **Заказчиков** – Собственников нежилых помещений оформляется двухстороннее дополнительное соглашение к договору управления на выполнение работ, оказание услуг во исполнение договора управления, определяющее объем обязательств по настоящему договору соответственно **Управляющей организации** и каждого **Заказчика** – Собственника нежилого помещения, подписывающего указанное в настоящем пункте соглашение.

10. Прочие условия

10.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим договором, и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.2. Условия настоящего договора распространяются на **Пользователей помещений**, приобретающих соответствующие права на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.

10.3. Если условиями настоящего договора на выполнение отдельных видов работ, услуг **Управляющей организацией** предусмотрено заключение отдельных договоров, то такие договоры заключаются **Управляющей организацией** с каждым из **Пользователей помещений**, если иной порядок заключения договоров не установлен Общим собранием **Заказчиков**.

Решение общего собрания **Заказчиков**, принятое в установленном Жилищным Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех **Пользователей помещений** в многоквартирном доме, в том числе для тех **Заказчиков**, которые не участвовали в голосовании.

10.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Список Собственников жилых помещений.

Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 4 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения.

Приложение № 5 - Акт обследования объектов.

Приложение № 6 - Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

Приложение № 7 - Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

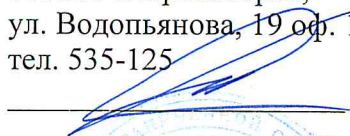
Приложение № 8 - Протокол об изменении отдельных условий договора управления на новый период его действия.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «УК «Холмсервис»»
660118 г. Красноярск,
ул. Водопьянова, 19 оф. 123
тел. 535-125

Заказчики: согласно Приложению 1
К настоящему договору


И.И. Сидорова



Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта
1.	Помещения, 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 чердак технический подвал
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: фундамент несущие стены плиты перекрытий балконные и иные плиты
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: окна помещений общего пользования двери помещений общего пользования перила парапеты
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: система трубопроводов: водоснабжения, включая: - стояки - регулирующая и запорная арматура водоотведения, включая: - стояки отопления, включая: - стояки - регулирующая и запорная арматура система электрических сетей, включая: вводно-распределительные устройства этажные щитки и шкафы осветительные установки помещений общего пользования силовые установки электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии общедомовые приборы учёта: воды тепловой энергии электрической энергии

механическое оборудование, включая:

двери лифтовой шахты

сетка лифтовой шахты

6. Земельный участок в пределах 5 м от наружной стены дома, внутридворовая территория
7. Детские площадки

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определяемом Управляющей организацией
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	в порядке, определяемом Управляющей организацией
4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией
6. Прием граждан (Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно по графику такого приема, определяемому Управляющей организацией
7. Осуществление уведомлений Заказчиков о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном договором управления
8. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в срок до 7 дней после обращения граждан
9. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан
10. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение 30-ти рабочих дней с даты получения (общий срок) В течение 15-ти рабочих дней - для обращений, не требующих дополнительного изучения и проверки

11. Производство сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги по требованию Заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов не позднее 10-ти рабочих дней после обращения в Управляющую организацию
12. Осуществление осмотров жилых помещений после их освобождения гражданами для снятия показаний приборов учета в день освобождения или в другом порядке, установленном Управляющей организацией
13. Организация выполнения дополнительных услуг, работ, по заявкам пользователей помещений в порядке, установленном Управляющей организацией
14. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта при необходимости
15. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников в сроки, установленные договором управления
16. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора за 10 дней до даты проведения Общего собрания собственников
17. Уведомление об условиях договора управления Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в доме, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора в день обращения по графику приема граждан
18. Решение вопросов пользования Общим имуществом в порядке, установленном Общим собранием собственников

Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения

Виды работ	Сроки проведения
А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов	
1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома (прим.: по данному пункту указывается перечень работ).	1 раз в год
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома (прим.: по данному пункту указывается перечень работ).	1 раз в год при подготовке к сезонной эксплуатации или по мере необходимости
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования.).	По мере необходимости
4. Прочистка общедомового канализационного лежачка.	1 раз в год
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.	1 раз в год
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.	по мере необходимости
7. Проверка заземления ванн.	1 раз в год
8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период	
1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	по мере необходимости
2. Снятие пружин, доводчиков на входных дверях.	1 раз в год
3. Консервация системы центрального отопления.	1 раз в год
4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.	по мере необходимости
5. Ремонт просевших отмосток.	по мере необходимости
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период	
1. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.	по мере необходимости
2. Утепление чердачных перекрытий.	по мере необходимости
3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.	по мере необходимости

4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.	по мере необходимости
5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.	
6. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.	по мере необходимости
7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.	по мере необходимости по мере необходимости
8. Утепление ИТП.	
9. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.	по мере необходимости
10. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.	по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости
11. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.	
12. Поставка доводчиков на входных дверях.	по мере необходимости
13. Ремонт и укрепление входных дверей.	
Г. Прочие работы	по мере необходимости
1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.	по мере необходимости
2. То же вентиляции.	по мере необходимости
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.	по мере необходимости
4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.	по мере необходимости
5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.	по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости
6. Удаление с крыш снега и наледей.	
7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	
8. Уборка и очистка придомовой территории.	
9. Уборка помещений общего пользования.	
10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.	по мере необходимости по мере необходимости
11. Удаление мусора из здания и его вывозка.	
12. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.	

Приложение № 5
к договору № 27-Ан
от 18 января 2007 г.

А К Т

обследования объектов

г. Красноярск

« » _____ 20 Г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Управляющей организации

(должность, Ф.И.О.)

и Собственник(и) жилого(ых) помещения(й) многоквартирного дома, проживающих (или указываются иные лица, в т.ч. пользователи помещений)

(Ф.И.О., номер(а) квартиры(р), иные сведения)

удостоверили факт произошедшего

на срок _____ часов в результате

(причина перебоя)

(указываются другие нарушения по конкретным объектам и перечень повреждения имущества)

Подписи сторон:

От Управляющей организации

Собственник(и) жилого(ых) помещения(й)
многоквартирного дома
(или иные лица)

М.П.

Примечание:

Настоящая форма является примерной, в течение срока действия договора либо в зависимости от конкретной ситуации может быть изменена УК и конкретным собственником МКД.

**Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене
внутриквартирного оборудования и установочных изделий**

№ пп	Наименование работ
1.	Смена вентильной головки для смесителей холодной и горячей воды
2.	Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту: - унитаза со смывным бачком - фаянсового умывальника а) без смесителя б) со смесителем (типа "Елочка") - смесителя: а) с душем б) без душа - водоразборного крана
3.	Установка запорной арматуры БС10А (КГЗУ) к смывному бачку
4.	Ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла
5.	Смена сиденья к унитазу
6.	Замена полотенцесушителя на прибор улучшенной модели
7.	Смена в квартире разбитых жильцами стекол
8.	Замена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах)
9.	Смена неисправного выключателя, переключателя или штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки или замена на выключатель другой модели
10.	Смена неисправного потолочного патрона
11.	Смена неисправной штепсельной розетки для потолочного патрона для открытой и скрытой проводки или смена на розетку другой модели
12.	Смена неисправного замка - врезного – накладного
13.	Смена оконных и дверных ручек
14.	Открытие входной двери (в случае утери жильцами ключа от входной двери) со вскрытием двери и последующей пристрожкой и подгонкой с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна
15.	Замена дверных полотен
16.	Врезка глазка во входную дверь квартиры
17.	Установка контрольных электрических счетчиков в квартирах коммунального заселения - на готовый щиток - с установкой щитка для электросчетчика
18.	Настилка линолеума улучшенного качества с устройством плинтусов
19.	Смена сантехприборов и водоразборной арматуры на приборы улучшенной модели или импортного производства - унитаза и бачка типа "Компакт" - ванно-душевого смесителя - умывальника а) без смесителя б) со смесителем - смесителя типа "Елочка" - ванны
20.	Выполнение отделочного ремонта в квартирах - отбивка штукатурки

№ пп	Наименование работ
	- перетирка штукатурки
	а) стен
	б) потолков
	- ремонт штукатурки площадью до 10 м ² известковым раствором
	а) стен
	б) потолков
	- разборка плиточной облицовки без сохранения материала:
	а) полы
	б) стены
	- облицовка стен керамической плиткой
	- установка специальных плиток:
	а) карнизных или угловых (фасонных)
	б) цокольных или плинтусных
	в) специальных (мыльницы, полочки, крючки и т.п.)
	- улучшенная масляная окраска ранее окрашенных
	поверхностей с очисткой от загрязнений, с расчисткой старой краски до 30% и проолифливанием:
	а) полов
	б) стен
	в) дверей гладких
	г) дверей филенчатых
	д) потолков
	е) окон
	- известковая окраска ранее окрашенных поверхностей:
	а) стен
	б) потолков
	- улучшенная клеевая окраска ранее окрашенных поверхностей:
	а) стен
	б) потолков
	- окраска поверхностей водоэмульсионной краской:
	а) стен
	б) потолков
	- окрашивание металлических поверхностей масляными составами:
	а) радиаторов ребристых, труб, регистров
	б) решеток, трубопроводов диаметром до 50 мм
	- смена обоев высшего качества
	- оклейка потолков обоями
	- отделка поверхности паркетных полов, бывших в эксплуатации:
	а) механизированная
	б) ручная
	- покрытие паркетных полов лаком за 3 раза по готовой поверхности
21.	Смена водонагревателя на прибор улучшенной модели
22.	Устранение засоров, произошедших по вине проживающих:
	- в трубопроводах
	- в санитарных приборах

Срок исполнения и стоимость работ определяются после поступления заявки по согласованию с заявителем.

Приложение № 7
к договору № 27-А1
от 18 января 2007 г.

Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору (Порядок)

1. Действие указанного в настоящем приложении Порядка распространяется на период с момента заключения договора и до внесения в него соответствующих изменений в установленном договором порядке.

2. Устанавливается следующий перечень работ по текущему ремонту общего имущества, подлежащий выполнению Управляющей организацией:

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения
1. Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.	По мере необходимости
2. Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.	По мере необходимости
3. Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.	По мере необходимости
4. Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	По мере необходимости
5. Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.	По мере необходимости
6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.	По мере необходимости
7. Полы	Замена, восстановление отдельных участков.	По мере необходимости
8. Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.	По мере необходимости
9. Внутренняя система центрального	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем	По мере необходимости

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения
отопления	центрального отопления включая ИТП.	
10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.	По мере необходимости
11. Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.	По мере необходимости
12. Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.	По мере необходимости
13. Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.	По мере необходимости
14. Содержание аврийно-диспетчерской службы	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.	Постоянно
15. Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмоستок ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.	По мере необходимости

3. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными сторонами в настоящем договоре управления, плата за содержание и текущий ремонт на момент заключения настоящего договора составляет 8,85 руб.

Размер платы за содержание и текущий ремонт в течение срока действия настоящего договора может меняться, но не более чем пропорционально изменению соответствующей платы, устанавливаемой органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирных домах. При этом при неизменности перечня и объемов работ, услуг, согласованных сторонами настоящего договора, дополнительного соглашения (решения) сторон не требуется.

В случае изменения перечня и (или) объемов работ, услуг, согласованных сторонами настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт сторонами пересматривается. В этом случае Управляющей организацией размер платы пересматривается и выносится на общее собрание Заказчиков. Решение сторон об изменении платы оформляется по форме,

предусмотренной настоящим договором и соответствующим приложением к нему. В случае непринятия Заказчиками решения о размере платы за содержание и ремонт либо принятия решения о размере платы, неприемлемого для Управляющей организации, за Управляющей организацией остается право обратиться в Органы местного самоуправления с соответствующим заявлением об установлении размера платы за содержание и ремонт помещений.

4. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

- за услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества	– ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами
- за работы по текущему ремонту общего имущества	– ежемесячно в течение срока действия настоящего Порядка равномерно
- за работы по капитальному ремонту общего имущества -	– ежемесячно в течение срока действия настоящего Порядка равномерно

5. Для внесения гражданами платежей за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги Управляющая организация использует следующие платежные документы: счет-квитанции, счета на оплату. Начисленная за просрочку срока внесения платы за помещение сумма пени отражается в том же платежном документе, что и сумма, начисленная за жилищно-коммунальные услуги.

На обороте счет-квитанции, счета на оплату допускается размещение информации, не связанной с оказанием коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений.

6. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

6.1. Параметры качества предоставления коммунальных услуг – согласно Приложению 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам (прилагается).

6.2. Потребитель вправе для удовлетворения бытовых нужд использовать приборы, оборудование и бытовые машины, исходя из проектных данных МКД, максимально допустимой мощности $V = 220 \text{ В}$, $H = 50 \text{ Гц}$.

7. Устанавливается следующий порядок осуществления Управляющей организацией функций, связанных с начислением и получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- осуществляются начисления платежей граждан и Собственников жилых помещений;
- выставляются гражданам платежные документы для внесения платы;
- производится сверка расчетов с гражданами;
- производится перерасчет и корректировка размеров платы, начисление пени и предъявление их к оплате;
- осуществление контроля за своевременным внесением платежей;
- осуществление действий по взысканию платежей граждан.

8. Управляющая организация производит перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения для всех её плательщиков по договору в следующем порядке:

8.1. Для проведения перерасчета платы за услуги управления и за работы, услуги по содержанию Общего имущества Управляющая организация составляет укрупненную смету по видам таких работ с указанием ежемесячной их стоимости, которая утверждается руководителем Управляющей организации.

8.2. За невыполнение работ по содержанию и ремонту Общего имущества в установленные сроки, пересчет производится в месяц окончания выполнения таких работ с уменьшением их стоимости, определяемой в соответствии с условиями договора и настоящим Порядком, на 0,5 % за каждый день нарушения сроков, но не более 5 % от общей стоимости таких работ.

9. Лицами, уполномоченными Заказчиками осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по договору управления, являются:

_____ (ФИО или наименование юр.лица и ФИО руководителя)	_____ (№ помещ.)	_____ (Контактный телефон)
_____ (Ф.И.О.)	_____ (№ помещ.)	_____ (Контактный телефон)
_____ (Наименование юридического лица ФИО руководителя)	_____ (№ помещ.)	_____ (Контактный телефон)

10. По вопросам оказания жилищно-коммунальных услуг Потребитель вправе обращаться в органы, уполномоченные осуществлять контроль за соблюдением Правил оказания коммунальных услуг гражданам.

11. Адреса и номера телефонов аварийно-диспетчерской службы – ул. Водопьянова, 19 оф. 123, тел.: 53-51-25(возможны изменения Управляющей компанией в ходе действия настоящего договора).

12. Время работы ООО «УК «Холмсервис» по адресу ул. Водопьянова, 19 оф. 123:
с 09:00 до 18:00 ежедневно
обед с 13:00 до 14: 00.

Приложение № 8
к договору № 27-А1
от 18 января 2007 г.

Протокол № _____
внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Красноярск, _____,
проведенного в форме заочного голосования

г. _____

«__» _____ 200__ г.

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

(Ф.И.О. инициатора общего собрания, наименование юридического лица)

(Ф.И.О. членов инициативной группы, № их помещений)

Дата начала голосования «__» _____ 200__ г.

Дата окончания приема решений собственников помещений 20.00 ч. «__»
_____ 200__ года.

Место (адрес) передачи решений собственников помещений _____.

Дата и место подсчета голосов _____.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме
_____ голосов. Количество голосов собственников помещений, принявших участие в
голосовании: _____ голосов или ____ % от общего числа голосов.

Кворум имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно.*

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

Собственники помещений рассмотрели вопросы повестки дня и
РЕШИЛИ:

1. _____

Голосовали: «За» _____, «Против» _____, «Воздержался» _____

Признаны недействительными - _____ решений.

Решение принято

(указать большинством голосов и или конкретной долей от необходимого числа)

или Решение не принято.

* или – Кворум отсутствует. Общее собрание не состоялось. В этом случае вся последующая Информация не указывается.

УСЛОВИЯ
ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО
КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ
УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
---	--	--

I. Холодное водоснабжение

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Бесперебойное
круглосуточное
водоснабжение в
течение года | допустимая
продолжительность
перерыва подачи
холодной воды:
8 часов (суммарно) в
течение 1 месяца;
4 часа одновременно,
а при аварии на
тупиковой магистрали -
24 часа | за каждый час
превышения (суммарно
за расчетный период)
допустимой
продолжительности
перерыва подачи воды
размер ежемесячной
платы снижается на
0,15 процента размера
платы, определенной
исходя из показаний
приборов учета или
исходя из нормативов
потребления
коммунальных услуг, -
с учетом положений
пункта 61 Правил
предоставления
коммунальных услуг
гражданам |
| 2. Постоянное
соответствие
состава и свойств
воды санитарным
нормам и правилам | отклонение состава и
свойств холодной воды
от санитарных норм и
правил не допускается | при несоответствии
состава и свойств воды
санитарным нормам и
правилам плата не
вносится за каждый
день предоставления
коммунальной услуги
ненадлежащего качества
(независимо от
показаний приборов
учета) |
| 3. Давление в
системе холодного
водоснабжения в
точке разбора:
в многоквартирных
домах и жилых
домах от 0,03 МПа
(0,3 кгс/кв. см) | отклонение давления не
допускается | за каждый час
(суммарно за расчетный
период) периода подачи
воды:
при давлении,
отличающемся от
установленного до
25 процентов, размер |

до 0,6 МПа
(6 кгс/кв. см);
у водоразборных
колонок - не
менее 0,1 МПа
(1 кгс/кв. см)

ежемесячной платы
снижается на
0,1 процента;
при давлении,
отличающемся от
установленного более
чем на 25 процентов,
плата не вносится за
каждый день
предоставления
коммунальной услуги
ненадлежащего качества
(независимо от
показаний приборов
учета)

II. Горячее водоснабжение

- | | | |
|--|--|---|
| 4. Бесперебойное
круглосуточное
горячее
водоснабжение в
течение года | допустимая
продолжительность
перерыва подачи
горячей воды:
8 часов (суммарно) в
течение одного месяца;
4 часа одновременно,
а при аварии на
тупиковой магистрали -
24 часа;
для проведения 1 раз
в год профилактических
работ в соответствии
с пунктом 10 Правил
предоставления
коммунальных услуг
гражданам | за каждый час,
превышающий (суммарно
за расчетный период)
допустимый период
перерыва подачи воды,
размер ежемесячной
платы снижается на
0,15 процента размера
платы, определенной
исходя из показаний
приборов учета или
исходя из нормативов
потребления
коммунальных услуг, -
с учетом положений
пункта 61 Правил
предоставления
коммунальных услуг
гражданам |
| 5. Обеспечение
температуры
горячей
воды в точке
разбора:
не менее 60 град.
С - для открытых
систем
централизованного
теплоснабжения;
не менее 50 град.
С - для закрытых
систем
централизованного
теплоснабжения;
не более 75 град.
С - для любых
систем
теплоснабжения | допустимое отклонение
температуры горячей
воды в точке разбора:
в ночное время (с
23.00 до 6.00 часов)
не более чем на
5 град. С;
в дневное время (с
6.00 до 23.00 часов)
не более чем на
3 град. С | за каждые 3 град. С
снижения температуры
свыше допустимых
отклонений размер
платы снижается на 0,1
процента за каждый час
превышения (суммарно
за расчетный период)
допустимой
продолжительности
нарушения;
при снижении
температуры горячей
воды ниже 40 град. С
оплата потребленной
воды производится по
тарифу за холодную
воду |
| 6. Постоянное
соответствие
состава и свойств
горячей воды
санитарным нормам | отклонение состава и
свойств горячей воды
от санитарных норм и
правил не допускается | при несоответствии
состава и свойств воды
санитарным нормам и
правилам плата не
вносится за каждый |

и правилам

день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)

отклонение давления не допускается

за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

III. Водоотведение

8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года

допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)

за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам

IV. Электроснабжение

9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года

допустимая продолжительность перерыва электроснабжения <*>: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер

источников питания;
24 часа - при наличии
одного источника
питания

ежемесячной платы
снижается на 0,15
процента размера
платы, определенной
исходя из показаний
приборов учета или
исходя из нормативов
потребления
коммунальных услуг, -
с учетом положений
пункта 61 Правил
предоставления
коммунальных услуг
гражданам

10. Постоянное
соответствие
напряжения,
частоты
действующим
федеральным
стандартам

отклонение напряжения,
частоты от
действующих
федеральных
стандартов не
допускается

за каждый час периода
снабжения
электрической
энергией, не
соответствующей
установленному
стандарту (суммарно за
расчетный период),
размер платы снижается
на 0,15 процента
размера платы,
определенной исходя из
показаний приборов
учета или исходя из
нормативов потребления
коммунальных услуг, -
с учетом положений
пункта 61 Правил
предоставления
коммунальных услуг
гражданам

V. Газоснабжение

11. Бесперебойное не более 4 часов
круглосуточное (суммарно) в течение
газоснабжение в одного месяца
течение года

за каждый час
превышения допустимой
продолжительности
перерыва газоснабжения
(суммарно за расчетный
период) размер платы
снижается на 0,15
процента размера
платы, определенной
исходя из показаний
приборов учета или
исходя из нормативов
потребления
коммунальных услуг, -
с учетом положений
пункта 61 Правил
предоставления
коммунальных услуг
гражданам

12. Постоянное
соответствие
свойств и
давления

отклонение свойств и
давления подаваемого
газа от федеральных
стандартов и иных

при несоответствии
свойств и давления
подаваемого газа
федеральным стандартам

подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям

обязательных требований не допускается

и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

13. Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа

отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается

за каждый час периода снабжения газом (суммарно за расчетный период):
при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента;
при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)

VI. Отопление

14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода

допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 град. С до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 град. С до 12 град. С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 град. С до 10 град. С

за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам

15. Обеспечение температуры воздуха <*>: в жилых помещениях -

отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается

за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период)

не ниже +18 град.
С (в угловых
комнатах - +20
град. С), а в
районах с
температурой
наиболее холодной
пятидневки
(обеспеченностью
0,92) - -31 град.
С и ниже - +20
(+22) град. С;
в других
помещениях - в
соответствии с
ГОСТом
Р 51617-2000.
Допустимое
снижение
нормативной
температуры в
ночное время
суток
(от 0.00 до 5.00
часов) - не более
3 град. С.
Допустимое
превышение
нормативной
температуры -
не более
4 град. С

16. Давление во
внутридомовой
системе
отопления:
с чугунными
радиаторами - не
более 0,6 МПа
(6 кгс/кв. см);
с системами
конвекторного 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

отклонение давления
более установленных
значений не
допускается

размер ежемесячной
платы снижается:
на 0,15 процента
размера платы,
определенной исходя из
показаний приборов
учета за каждый градус
отклонения
температуры;
на 0,15 процента
размера платы,
определенной исходя из
нормативов потребления
коммунальных услуг
(при отсутствии
приборов учета), за
каждый градус
отклонения температуры

за каждый час
(суммарно за расчетный
период) периода
отклонения
установленного
давления во
внутридомовой системе
отопления при
давлении, отличающемся
от установленного
более чем на 25
процентов, плата не
вносится за каждый
день предоставления
коммунальной услуги
ненадлежащего качества
(независимо от
показаний приборов
учета)

<*> Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<*> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Протокол № 1
годового общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
660118, г. Красноярск, ул. Алексеева, дом №27,
проведенного в форме заочного голосования

г. Красноярск

« 11 » сентября 2007 г.

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
Овчинникова Анастасия Владимировна, собственник квартиры № 241

Дата начала голосования « 9 » января 2007г.

Дата окончания приема решений собственников помещений 20.00 ч. « 11 » 09
2007 года.

Место (адрес) передачи решений собственников помещений: г. Красноярск, ул.
Водопьянова, дом 19, офис 123.

Дата и место подсчета голосов помещений: « 11 » сентября 2007 г. Красноярск,
ул. Водопьянова, дом 19, офис 123.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме 1000
голосов. Количество голосов собственников помещений, принявших участие в
голосовании 979 голосов.

Кворум имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Утверждение Порядка проведения общего собрания собственников в многоквартирном доме по адресу: г.Красноярск, ул. Алексеева, 27 в форме заочного голосования.
2. Выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.
3. Выбор управляющей организации – ООО УК «Холмсервис».
4. Утверждение объема и перечней работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
5. Утверждение размера платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере 8,85 руб. за 1 кв.м
6. Утверждение Порядка уведомления собственников помещений о принятых ими решениях на общем собрании собственников помещений.
7. Утверждение договора управления с управляющей компанией ООО УК «Холмсервис».
8. Выбрать уполномоченного на осуществление контроля исполнения договора управления управляющей организацией ООО УК «Холмсервис».
9. Утверждение сроков проведения очередного общего собрания.
10. Утверждение места хранения протоколов и других документов общих собраний – офис ООО УК «Холмсервис» ул. Водопьянова, 19.
11. Утверждение временного места хранения второго экземпляра договора управления – офис ООО УК «Холмсервис» ул. Водопьянова, 19.

1. По первому вопросу повестки дня собственники помещений:

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить Порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Алексеева, дом № 27

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 95,1% голосов; «Против» - 0% голосов; «Воздержался» - 2,8% голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0%.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными

Решение по первому вопросу повестки дня: принято большинством голосов.

(принято или не принято)

2. По второму вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 94,7% голосов; Против - 0% голосов; Воздержался - 3,2% голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0%.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными

Решение по второму вопросу повестки дня: принято большинством голосов

(принято или не принято)

3. По третьему вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Выбрать управляющую организацию – ООО «УК «Холмсервис»».

ГОЛОСОВАЛИ: За - 95,1% голосов; Против - 0% голосов; Воздержался - 2,8% голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0%.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными

Решение по третьему вопросу повестки дня: принято большинством голосов.

(принято или не принято)

4. По четвертому вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить объем и перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 94,3% голосов; Против - 0% голосов; Воздержался - 3,6% голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0%.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными

Решение по четвертому вопросу повестки дня: принято большинством голосов.

(принято или не принято)

5. По пятому вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить оплату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере 8,85 руб.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 93,7% голосов; Против - 0,6% голосов; Воздержался - 3,6% голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0%.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными

Решение по пятому вопросу повестки дня: принято большинством голосов.

(принято или не принято)

6. По шестому вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить порядок уведомления собственников помещений о принятых ими решениях на общем собрании собственников помещений.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 95,2% голосов; Против - 0% голосов; Воздержался - 2,7% голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0%.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными

Решение по шестому вопросу повестки дня: принято большинством голосом.

(принято или не принято)

7. По седьмому вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить договор управления с управляющей компанией ООО «УК «Холмсервис»».

ГОЛОСОВАЛИ: За - 94,5% голосов; Против - 0% голосов; Воздержался - 3,4% голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0%.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными

Решение по седьмому вопросу повестки дня: принято большинством голосов.

(принято или не принято)

8. По восьмому вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Выбрать уполномоченного на осуществление контроля исполнения договора управляющей организацией ООО «УК «Холмсервис»»

ГОЛОСОВАЛИ: За - 93,9% голосов; Против - 1,5% голосов; Воздержался - 2,5% голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0%.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными

Решение по восьмому вопросу повестки дня: принято большинством голосов.

(принято или не принято)

9. По девятому вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить срок проведения очередного общего собрания февраль-март 2008 года.

ГОЛОСОВАЛИ: За - 95,6% голосов; Против - 0% голосов; Воздержался - 2,3% голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0%.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными

Решение по девятому вопросу повестки дня: принято большинством голосов.

(принято или не принято)

10. По десятому вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Утверждение места хранения протоколов и других документов общих собраний – офис ООО «УК «Холмсервис»».

ГОЛОСОВАЛИ: За - 95,6% голосов; Против - 0,6% голосов; Воздержался - 1,7% голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0%.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными

Решение по десятому вопросу повестки дня: принято большинством голосов.

(принято или не принято)

11. По одиннадцатому вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить временное место хранения второго экземпляра договора управления – офис ООО «УК «Холмсервис»».

ГОЛОСОВАЛИ: За - 95,4% голосов; Против - 0,5% голосов; Воздержался - 2% голосов.

Решение по одиннадцатому вопросу повестки дня: принято большинством голосов.

(принято или не принято)

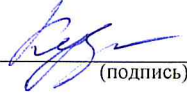
Инициатор общего собрания

 / Лямова Н.В.
(подпись) (Ф.И.О.)

_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)

_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)

Собственники помещений, принявшие участие в подсчете голосов

 / Кудачова Е.М.
(подпись) (Ф.И.О.)

 / Призанкина Н.С.
(подпись) (Ф.И.О.)

_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)