Приложение № 7

к договору управления

многоквартирным домом

по ул. Дудинская, д. 2Б

**ПОРЯДОК**

**формирования, изменения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и приемки выполненных услуг и работ**

1. Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту (при необходимости) общедомового имущества принимается решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Общее собрание) и является неотъемлемой частью настоящего Договора управления.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общедомового имущества может быть изменен в отсутствие решения Общего собрания в случаях, предусмотренных федеральным законодательством. Управляющая организация уведомляет Собственников об изменении такого Перечня в установленном настоящим Договором порядке.
3. Услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества должны обеспечивать предохранение частей и инженерного оборудования Многоквартирного дома от преждевременного износа, путем систематически проводимых работ по предупреждению износа элементов зданий и поддержанию заданных эксплуатационных показателей (характеристик) здания.
4. Перечни услуг и работ по управлению и содержанию общедомового имущества составляются на основании Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Минимальный перечень), утвержденных постановлениями Правительства РФ и не могут быть изменены в сторону уменьшения перечня таких услуг и работ.
5. Дополнительные услуги и работы по управлению и содержанию общедомового имущества включаются в перечни на основании решения Общего собрания.
6. В целях устранения либо предупреждения повреждений общедомового имущества непредвиденного или аварийного характера (не учтенных планом и требующих немедленного устранения, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности и нормальной эксплуатации здания), решением Общего собрания в перечне услуг и работ по содержанию общедомового имущества могут быть предусмотрены такие услуги и работы, с оплатой Собственниками для накопления средств, в размере установленном решением Общего собрания.
7. Перечень услуг и работ непредвиденного или аварийного характера предусматривает выполнение работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении настоящего Договора либо при подготовке предложений по ремонту. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет председателя Совета дома в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.
8. Решение о расходовании накопленных средств, для устранения повреждений общедомового имущества непредвиденного или аварийного характера, принимается Советом многоквартирного дома. В случае отсутствия в Многоквартирном доме Совета многоквартирного дома, решение об использовании данных средств принимается Управляющей организацией самостоятельно, с последующим предоставлением письменного отчета Собственникам, где должны быть указаны: причина выполнения работ непредвиденного или аварийного характера; виды и объемы таких работ; сумма средств, затраченных на устранение повреждений общедомового имущества.
9. В случае отсутствия либо недостаточности накопленных Собственниками средств, предусмотренных для устранения либо предупреждения повреждений общедомового имущества непредвиденного или аварийного характера, Управляющая организация выдает Совету многоквартирного дома предложения по перераспределению средств, предусмотренных к оплате Собственниками годовым планом на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, для устранения либо предупреждения таких повреждений, путем исключения услуг и работ либо уменьшения объемов (периодичности) их выполнения. При изменении перечней услуг и работ по содержанию и ремонту, для устранения (предупреждения) повреждений общедомового имущества непредвиденного или аварийного характера, не могут быть исключены (отсрочены) услуги и работы по содержанию общедомового имущества, указанные в Минимальном перечне, либо невыполнение которых может нанести ущерб сохранности и нормальной эксплуатации здания.
10. В случае отсутствия в Многоквартирном доме Совета многоквартирного дома, о высвобождении средств, путем исключения услуг и работ либо уменьшения объемов (периодичности) их выполнения, для устранения либо предупреждения повреждений общедомового имущества непредвиденного или аварийного характера, Управляющая организация принимает самостоятельное решение, с учетом выполнения условий, предусмотренных пунктами 7, 8 настоящего Порядка.
11. Для определения объемов работ по ремонту общедомового имущества Управляющая организация проводит плановые и внеочередные осмотры и обследования. При осмотрах могут привлекаться члены Совета многоквартирного дома, Собственники, либо лица, уполномоченные Советом многоквартирного дома или Общим собранием. Результаты осмотров и обследований оформляются соответствующим актом, который подписывается, в том числе, привлеченными к осмотру со стороны Собственников вышеуказанными лицами.
12. На основании актов осмотров, предписаний надзорных органов, а также заявок жильцов Многоквартирного дома, Управляющая организация уточняет объемы работ по ремонту Многоквартирного дома и выдает рекомендации Совету многоквартирного дома по перечню работ ремонта Многоквартирного дома на следующий год и примерную стоимость таких работ.
13. Управляющая организация, в соответствие с согласованным с Советом многоквартирного дома перечнем работ по ремонту общедомового имущества, производит расчет стоимости таких работ, определяет ежемесячные платежи Собственников, из расчета за 1 кв. м общей площади помещения и не позже чем за один месяц, предшествующий началу нового финансового года, выдает Совету многоквартирного дома для принятия решения о ремонте общедомового имущества. В случае, когда Совет многоквартирного дома не наделен полномочиями на принятие решения о ремонте, Управляющая организация не позже чем за два месяца, предшествующих началу нового финансового года, выдает предложения по стоимости и ежемесячным платежам Собственников, из расчета за 1 кв. м общей площади помещения, Совету многоквартирного дома для утверждения на Общем собрании.
14. Годовой перечень работ по ремонту общедомового имущества хранится Управляющей организацией в течение трех лет, после чего может быть уничтожен.
15. Работы, услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества осуществляются Управляющей организацией (подрядной организацией) в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического ремонта жилых крупнопанельных зданий. Такие услуги и работы могут быть признанными выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме приемочной комиссией в составе: уполномоченного представителя Управляющей организации, председателя Совета многоквартирного дома либо лица, уполномоченного Советом многоквартирного дома и представителя подрядной организации (при необходимости).
16. Приемка выполненных Управляющей организацией работ, включенных в Перечень услуг и работ, а также неотложных непредвиденных работ, осуществляется вышеуказанной приемочной комиссией не позже 2 рабочих дней после информирования Управляющей организацией о готовности работ (этапа работ).
17. Выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень услуг и работ содержанию и ремонту общедомового имущества, Управляющая организация удостоверяет актами выполненных работ либо актами приемки выполненных работ (в случае выполнения работ подрядными организациями).
18. Со стороны Собственников акты приемки выполненных работ подписываются председателем Совета многоквартирного дома либо лицом, уполномоченным Советом многоквартирного дома.
19. Управляющая организация уведомляет уполномоченное Советом многоквартирного дома лицо о начале, окончании и о составлении акта выполненных работ, путем сообщения по телефону, направления сообщения на адрес электронной почты. В случае неявки для приемки работ уполномоченного лица, или неподписания акта без представления мотивированного отказа в течение 2 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками. В случае отсутствия избранного Совета многоквартирного дома, акт выполненных работ подписывается Управляющей организацией и двумя Собственниками.
20. Акты оказанных услуг и выполненных работ, оформляются в следующие сроки:

- об оказании услуг и выполнении работ по управлению Многоквартирным домом и содержанию общедомового имущества – не реже одного раза в квартал;

- о выполнении работ по ремонту общего имущества – в течение 2-х рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;

- о выполнении неотложных непредвиденных работ – в течение 2 рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

1. Управляющая организация предоставляет копии актов оказанных услуг и выполненных работ по требованию председателя Совета многоквартирного дома либо иному лицу, уполномоченному на то Советом многоквартирного дома либо решением Общего собрания.
2. Услуга, работа по управлению, содержанию и ремонту, периодичность выполнения которой установлена как «по мере необходимости», в случае если в течение отчетного периода необходимость в выполнении таких услуг и работ не возникла, признаются выполненными Управляющей организацией надлежащим образом.
3. Акт о нарушении оказания услуг и выполнения работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.
4. Управляющая организация обязана обеспечить возможность вызова Советом многоквартирного дома уполномоченного представителя Управляющей организации для составления Акта нарушения, с возможностью получения оперативного ответа об уполномоченном лице и времени его прибытия, либо о невозможности направления Управляющей организацией уполномоченного представителя, путем направления сообщения по адресу электронной почты либо по телефону.
5. Заявка Совета многоквартирного дома о направлении уполномоченного представителя Управляющей организации и приемки работ с составлением Акта нарушения, может быть подана Советом многоквартирного дома по одному из указанных пункте 24 настоящего Прядка способов, не позднее 2 часов до окончания рабочего дня, установленного режима работы Управляющей организации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Реквизиты сторон:** | |
| **ООО «УПРАВДОМ УЮТ»:** | **Собственники:** |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В. А. Боровиков/  М.П. | согласно Реестра собственников помещений,  заключивших договор управления  многоквартирным домом (приложение № 1  к настоящему договору) |

Приложение № 8

к договору управления

многоквартирным домом

по ул. Дудинская, д. 2Б

**ПОРЯДОК**

**определения цены договора управления, размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядка внесения такой платы**

1. Цена Договора устанавливается в размере платы за содержание общедомового имущества, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, на срок не менее чем один год от даты вступления в силу настоящего Договора.
2. Размер платы за содержание общедомового имущества включает в себя стоимость услуг и работ, установленных Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 5 к Договору).
3. Услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, указанные в приложении № 4 к настоящему Договору, оцениваются в составе услуг и работ по содержанию общедомового имущества.
4. Услуги и работы по управлению и содержанию общедомового имущества, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату, по взаимному соглашению Сторон, исходя из расценок (прейскуранта цен) определяемых Управляющей организацией.
5. Размер платы за содержание общедомового имущества может быть изменен в отсутствие решения Общего собрания в случаях изменения органом исполнительной власти Красноярского края тарифов и нормативов на коммунальные ресурсы, приобретаемые в целях содержания общедомового имущества, а также в случае изменения порядка расчетов за указанные коммунальные ресурсы
6. В случае выдачи в отношении Управляющей организации предписаний надзорными либо административными органами, либо наличия вступившего в законную силу решения суда, об устранении недостатков по содержанию и ремонту общедомового имущества, выполнение которых не предусмотрено перечнями услуг и работ (приложения №№ 4, 5, 6 к настоящему Договору), либо в случае самостоятельного выявления недостатков Управляющей организацией, когда неустранение таких недостатков может повлечь либо повлекло аварийную(ые) ситуацию(и), причинение ущерба и вреда общедомовому имуществу и личному имуществу жильцов Многоквартирного дома, Управляющая организация, без согласования с Собственниками, выполняет работы по устранению данных недостатков самостоятельно либо с привлечением подрядных организаций, и выставляет Собственникам дополнительную плату в соответствии с расчетно-сметной документацией. На усмотрение Управляющей организации Собственникам может быть предоставлена рассрочка в оплате дополнительных расходов, связанных с устранением вышеуказанных недостатков.
7. Управляющая организация в случае, предусмотренном п. 4, 5 настоящего Порядка, уведомляет Собственников об изменении такой платы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.
8. Плата за содержание и ремонт общедомового имущества для каждого Собственника определяется исходя из размера платы и доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади помещения(ий) принадлежащего Собственнику.
9. Размер платы за содержание общедомового имущества на момент заключения настоящего договора составляет 25,79 руб. за 1 кв. м. занимаемого жилого (нежилого) помещения (далее - размер платы) в месяц.
10. Размер платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые в целях содержания общедомового имущества, определяется на основании тарифов, установленных органом исполнительной власти Красноярского края, действующих по состоянию на дату проведения начисления платы.
11. Распределять объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов, по показаниям общедомового прибора учета коммунального ресурса, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. Корректировка объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, в предыдущих и последующих периодах не производить при условии начисления в текущем расчетном периоде отрицательного объема коммунальной услуги.
12. Размер платы за услуги и работы по содержанию общедомового имущества, выполненные некачественно или не в полном объеме, при этом не повлекшие существенного вреда общему имуществу Многоквартирного дома, подлежит соразмерному уменьшению, определяемому согласно порядку перерасчета предусмотренного пунктом 10 «Правил изменения размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, с учетом требований пунктов 3, 4, 5 ст. 24, ст. 28 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».
13. Уменьшение размера платы за невыполненные либо не надлежаще выполненные услуги и(или) работы по управлению Многоквартирным домом, указанные в приложении № 4 к настоящему Договору, рассчитывается от 2 % суммы ежемесячного размера платы потребителем за содержание общедомового имущества.
14. Если по результатам исполнения Договора в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении Договора фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению Домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, предусмотренных Договором, указанная разница остается в распоряжении Управляющей организации при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению Домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, предусмотренных Договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством РФ. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью услуг, работ и суммой фактических затрат на оказание услуг и выполнение работ, в том числе сэкономленных в результате проведения энергосберегающих мероприятий.
15. В случае если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом управляющей организацией получена экономия в соответствии п. 14 настоящего Порядка , при определении качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, качество таких услуг и (или) работ считается ненадлежащим, если о ненадлежащем качестве таких услуг и (или) работ в период, за который управляющей организацией представлен отчет о выполнении указанного договора, составлялся акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.
16. Суммы от сэкономленных в результате проведения энергосберегающих мероприятий средств, распределяемые в пользу Управляющей организации, могут быть получены Управляющей организацией за период: с даты начала получения такой экономии до окончания отчетного года и в течение одного года, следующего за отчетным. В случае прекращения настоящего Договора, перечисление сэкономленных средств Управляющей организации не осуществляется с даты прекращения договорных обязательств.
17. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми услугами и работами по содержанию и ремонту общедомового имущества в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), по согласованию с Советом многоквартирного дома, стоимость таких работ (услуг) может быть включена в плату за содержание и ремонт общедомового имущества в полном размере.
18. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками на основании [платежных документов](consultantplus://offline/ref=B814D81D0E41E0B8043A43CE15F46F5F1788ADE800447F42B0E8B17BE0AA363B425F3AEECE842579d5eEB) (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных на бумажном носителе путем опускания в почтовые ящики (за исключением Собственников нежилых помещений) и размещения в личном кабинете на официальном сайте Управляющей организации не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
19. Платежный документ на бумажном носителе для нежилых помещений получается Собственниками самостоятельно, в офисном помещении Управляющей организации.
20. Выставляемый Управляющей организацией платежный документ для внесения платы за содержание жилого помещения и предоставление коммунальных услуг оформляется в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 по форме установленной уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. На дату заключения настоящего Договора примерная форма платежного документа утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 26.01.2018 г. № 43/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг".
21. Дополнительные услуги и работы по содержанию общедомового имущества, не предусмотренные Перечнем услуг и работ по содержанию общедомового имущества, указываются в платежном документе, в графе «Плата за содержание общего имущества», отдельными строками для каждой такой услуги либо работе.
22. Расчетный период для оплаты работ и услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему Договору составляет один календарный месяц.
23. Собственники вносят плату за управление Многоквартирным домом, содержание общедомового имущества Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе, в срок не позднее пятнадцатого числа, следующего за истекшим месяцем. При этом потребители имеют право вносить плату за содержание общедомового имущества и за коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока ее внесения или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию общедомового имущества и коммунальных услуг в счет будущих месяцев.
24. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией.
25. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных данными Правилами условий ее перерасчета и изменения (уменьшения).
26. Для расчета платы за коммунальные услуги, Управляющая организация применяет тарифы, установленные для ресурсоснабжающих организаций, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами
27. Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи неоказания коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются Собственниками и Управляющей организацией путем составления акта, с учетом требований, предусмотренных пунктами 109 – 113 Правил предоставления коммунальных услуг.
28. По необорудованному индивидуальным прибором учета жилому помещению, принадлежащему Собственнику, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственник, не использующий жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением в порядке, установленном требованиями законодательства, подтверждающих такое отсутствие документов.
29. При наличии в жилом помещении зарегистрированных граждан, количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если в Управляющую организацию не представлены сведения и документы об ином.
30. Если иное не будет предусмотрено законодательством или Регламентом определения количества проживающих, утвержденным общим собранием Собственников, то:

- в случае отсутствия зарегистрированных граждан в помещении количество фактически проживающих считается равным количеству собственников помещения. При этом собственники имеют право доказать факт не проживания в помещении;

- в случае если в жилом помещении отсутствуют зарегистрированные по месту жительства или по месту пребывания, граждане и собственник такого помещения не предоставил в управляющую организацию заявление о факте проживания кого-либо в данной квартире, однако индивидуальный прибор учета какого-либо вида коммунальных услуг показывает наличие потребления коммунальных ресурсов в данном жилом помещении сверх 100 кВт/ч для электроэнергии и (или) 1 куб.м. для ХВС, 1 куб.м. для ГВС, Управляющая организация начисляет такому собственнику жилищно-коммунальные услуги за отчетный месяц на 1-го проживающего, что не лишает собственника права доказать факт отсутствия проживающих в отчетном периоде и наличия потребления электроэнергии исключительно от автономной работы бытовых приборов;

- в случае если компетентным органом (должностным лицом) либо судом будет установлен факт проживания в жилом помещении большего количества лиц по сравнению с количеством зарегистрированных, управляющая организация производит перерасчет платы по выявленному количеству проживающих лиц.

1. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг соответствующими уполномоченными органами, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в настоящий Договор не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие, при условии уведомления Управляющей организацией потребителей в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
2. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.
3. Несвоевременное внесение потребителями платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества и коммунальные услуги влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.
4. При несвоевременном, по вине Управляющей организации, предоставлении Собственникам и пользователям квитанций об оплате, а так же уведомлении их об изменении размеров платы за содержание общедомового имущества, тарифов на коммунальные услуги и нормативов их потребления, начисление пеней сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.
5. Неиспользование потребителями помещений в Многоквартирном доме не является основанием невнесения платы за содержание общедомового имущества и коммунальные услуги.
6. Обязанность по оплате услуг и работ за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги несут:

- застройщик (лицао обеспечивающее строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;

- собственник помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение;

- лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

- наниматель жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

- наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;

- арендатор жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

- наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора.

1. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

|  |  |
| --- | --- |
| **Реквизиты сторон:** | |
| **ООО «УПРАВДОМ УЮТ»:**  Генеральный директор | **Собственники:**   |  | | --- | | согласно Реестра собственников помещений,  заключивших договор управления многоквартирным  домом (приложение № 1 к настоящему договору) | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В. А. Боровиков/  М.П. |  |

Приложение № 9

к договору управления

многоквартирным домом

по ул. Дудинская, д. 2Б

**АКТ**

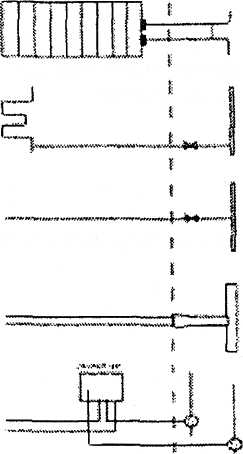
**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником**

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Дудинская, дом 2Б (далее – Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВДОМ УЮТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Боровикова Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственником и Управляющей организацией обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственником, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника\*.

\* *В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж: за содержание общедомового имущества и оплачивается Собственником дополнительно по прейскуранту платных услуг и работ Управляющей организацией.*

**Граница ответственности ООО «УПРАВДОМ УЮТ»:**



Система отопления в помещении: на подающем трубопроводе - до контргайки первого отключающего/запорного устройства, а при отсутствии - до первой контргайки прибора регулятора отопления (при отсутствии – до контргайки прибора отопления); на обратном трубопроводе – до контргайки первого отключающего/запорного устройства, а при отсутствии - до контргайки прибора отопления.

Полотенцесушитель - до контргайки первого отключающего/запорного устройства, на участке - от стояка ГВС.

Система ХВС/ГВС - до контргайки первого отключающего/запорного устройства, на участке - от ответвлений от стояков ХВС/ГВС).

Система водоотведения (канализация) - до первого раструба.

Электрическая сеть - до индивидуального прибора учета электрической энергии.

|  |  |
| --- | --- |
| **Реквизиты сторон:** | |
| **ООО «УПРАВДОМ УЮТ»:** | **Собственники:** |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В. А. Боровиков/  М.П. | согласно Реестра собственников помещений,  заключивших договор управления  многоквартирным домом (приложение № 1  к настоящему договору) |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Приложение № 10  к договору управления  многоквартирным домом  по ул. Дудинская, д. 2Б | | |
| **ОТЧЕТ (форма)** | | | | |
| **ежегодного отчета об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Дудинская, д. 2Б** | | | | |
|  | Общая площадь дома, кв.м \_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| № пп | Наименование | ДОХОДЫ | | РАСХОДЫ |
| Начислено населению (руб.) | Оплачено,  (руб.) | Фактические расходы,  (руб.) |
|  | 1 | 2 | 3 | 4 |
|  | **Остаток средств по жилищным услугам на 01.01.20\_\_ г.** |  |  |  |
| 1. | Содержание общего имущества многоквартирном доме: |  |  |  |
| 1.1. | Услуги и работы, выполненные в соответствии с годовым планом работ по содержанию общего имущества, работы по управлению, кроме пунктов 1.2 - 1.6 |  |  |  |
| 1.2. | Ремонтно-восстановительные работы, выполненные по результатам обследования общего имущества, в том числе: |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 1.3. | Вывоз твердых бытовых отходов |  |  |  |
| 1.4. | Содержание мусоропроводов |  |  |  |
| 1.5. | Содержание лифтового оборудования |  |  |  |
| 1.6. | Содержание автоматической противопожарной сигнализации |  |  |  |
| 2. | Текущий ремонт, в том числе по видам работ: |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| I. | ИТОГО: расходование средств по жилищным услугам (строки 1+2) |  |  |  |
| А | Остаток по жилищным услугам на 01.01.20\_\_г. ("Остаток по жилищным услугам на 01.01.20\_\_г." + "Оплачено" - "Фактические расходы" по строке "ИТОГО: расходование средств по жилищным услугам") |  |  |  |
|  | **Остаток средств, полученных от использования общего имущества на 01.01.20\_\_ г.** |  |  |  |
| 3. | Доходы, полученные от использования общего имущества, в том числе: |  |  |  |
|  | размещение телекоммуникационного оборудования |  |  |  |
|  | размещение рекламных конструкций |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| II. | ИТОГО: средства, полученные от использования общего имущества (строка 3) |  |  |  |
| 4. | Расходование средств, полученных от использования общего имущества, в том числе по видам услуг и работ: |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | Оплата услуг ООО "УПРАВДОМ УЮТ" за ведение договорной, претензионной и исковой работы с иными лицами, пользующимися общедомовым имуществом на возмездной и безвозмездной основе, осуществление контрольных функций за соблюдение порядка пользования общедомовым имуществом, осуществление сбора, обновления и хранения информации о лицах, использующих общедомовое имущество на основании договоров (соглашений), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях |  |  |  |
| В | Остаток средств, полученных от использования общего имущества на 01.01.20\_\_ г. ("Остаток на 01.01.20\_\_г." + "Строка 3" - "Строка 4") |  |  |  |
|  | ВСЕГО (I+II) |  |  |  |
|  | Остаток средств на 01.01.20\_\_г. всего по жилищным услугам и от использования общим имуществом (строки А+В) |  |  |  |
| Задолженность населения по дому № 2Б на ул. Дудинская за коммунальные услуги перед ООО "УПРАВДОМ УЮТ" по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей | | | | |
| Задолженность населения по дому № 2Б на ул. Дудинская за жилищные услуги перед ООО "УПРАВДОМ УЮТ" по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей | | | | |
|  |  |  |  |  |
| **Реквизиты сторон:** | | | | |
| **ООО «УПРАВДОМ УЮТ»:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.А. Боровиков/  М.П. | | **Собственники:**  согласно Реестра собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом (приложение № 1 настоящему Договору) | | |