

ДОГОВОР № _____
на предоставление услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту
общего имущества многоквартирного дома

г. Кемерово
2012 года

« _____ » _____

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, дом № _____, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № _____ от « _____ » _____ 20__ г.), в лице уполномоченного _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «УК «Жилищник» в лице директора Каменских В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № _____ по _____.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № _____ от « _____ » _____ 20__ г.).

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, нормативно – правовыми актами субъекта РФ - Кемеровской области.

1.4. Настоящий договор является договором смешанного вида.

1.5. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 3 к настоящему Договору

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация обязуется в течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам услуги и выполнять работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома № _____ по _____, далее именуемый «Объект», в соответствии с приложением № 2, а также предоставлять иные услуги, связанные с обеспечением комфортных условий проживания в помещениях «Объекта» самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от имени собственников и за их счет, а Собственники обязуются оплачивать работы и услуги путем внесения установленной договором платы на расчетный счет Управляющей организации.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Предоставлять услуги и работы по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества Объекта с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего договора, обеспечивая благоприятные и безопасные условия пользования объектом, в пределах собранных с Пользователей средств.

3.1.2. Выполнять или организовать выполнение в соответствии с условиями п. 2.1 следующих работ:

- содержание общего имущества многоквартирного дома, определенного приложением № 2. Перечень работ, относящихся к содержанию общего имущества, указан в приложении № 4;
- организовать содержание лестничных клеток в порядке и с периодичностью согласно приложения № 4.
- организовать своевременную уборку территории в порядке и с периодичностью согласно приложения № 4.
- текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома на условиях, определенных общим собранием собственников помещений в соответствии с действующим законодательством. Перечень работ, относящийся к текущему ремонту, указан в приложении № 5;
- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовать выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий на общем имуществе многоквартирного дома.
- управление многоквартирным домом:

- своевременно информировать, через объявления на подъездах Объекта о сроках проведения работ, ликвидации аварий (немедленно), о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей (в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ);
 - организовать регистрационный учет граждан: принимать документы на прописку, выписку, переписку, на получение и обмен паспортов, выдача справок о составе семьи, необходимых для решения социальных вопросов пользователей.
 - хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
 - вести начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей пользователей за содержание, текущий и капитальный ремонт, и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам (ЕРКЦ);
 - заключать от своего имени и за счет пользователей договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам. Контролировать использование материалов надлежащего качества. Требовать от поставщиков услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Пользователей вследствие допущенного нарушения;
 - устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств сторон и третьих лиц, если действия этих лиц имеют отношение к работам и услугам, оказываемых пользователям в многоквартирном доме. Участвовать во всех обследованиях Объекта, проводимых Пользователями. Оформлять документы (акты) при нарушении сроков и качества предоставления услуг;
 - не позднее 12 часов с момента обращения Пользователя организовать проведение обследования помещений, подвергшихся затоплению, пожару и т.п. и составить комиссионный акт;
 - устанавливать факты причинения вреда общему имуществу Пользователей;
 - принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
 - вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию, в связи с исполнением предмета настоящего договора;
 - организовать ведение индивидуального учета по объекту поступающих средств и их расходов, выполненных работ и услуг по обслуживанию объекта;
 - сообщать Собственникам по их требованию в установленном порядке все сведения о ходе исполнения настоящего договора. Предоставлять информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания объекта;
 - осуществлять рассмотрение жалоб, предложений от Пользователей, в срок не более 30 дней.
 - распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), в соответствии с решением общего собрания собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками;
 - принимать и хранить оригиналы протоколов и решений общих собраний собственников;
 - принимать меры к взысканию с пользователей задолженности за услуги по содержанию текущему и капитальному ремонту, прочие услуги;
 - совершать другие юридически значимых и иных действий связанных с исполнением предмета настоящего договора.
 - организовать проведение дератизации и дезинфекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.
 - организовать предоставление Собственникам, Пользователям, услуг по сбору и вывозу крупногабаритного мусора и твердых бытовых отходов;
 - при наличии на доме лифтов, систем дымоудаления и пожаротушения организовать обслуживание этих систем и произвести действия по регистрации страхованию риска использования потенциально опасного объекта (лифт).
 - реализовывать мероприятия по ресурсосбережению в соответствии с решением общего собрания Собственников;
- 3.1.3. Для исполнения своих обязательств по содержанию общего имущества многоквартирного дома провести совместно с уполномоченным представителем собственников техническое обследование многоквартирного дома и по результатам технического обследования дома подготовить собственникам для рассмотрения на общем собрании предложения в виде перечня необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том

числе в пересчете на 1 кв.м. общей площади помещения), а также предложениями о порядке финансирования работ собственниками.

3.1.4. В случае, если органами местного самоуправления, органами власти Кемеровской области, федеральными органами государственной власти и управления утверждены условия предоставления финансовой помощи собственникам помещений на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, выполнить действия, направленные на получение финансирования таких работ из соответствующего бюджета (или внебюджетных фондов).

3.1.5. Ежегодно по окончании календарного года в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет размещается на сайте управляющей компании <http://ukgilichnik.ucoz.ru>, так же может быть предоставлен в письменной форме по заявлению собственника. Форма отчета указана в приложении № 6.

3.1.6. Оформлять акты выполненных работ с предоставлением их уполномоченному представителю собственников до 15 числа месяца, следующего за отчетным. Уполномоченный представитель собственников в 7-ми дневный срок подписывает акты выполненных работ и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, частными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.5. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.

3.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего договора.

3.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные п. 3.1.2. и Приложением № 4,5 настоящего договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.9. На условиях, определенных решениями общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

3.2.10. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их не по назначению.

3.2.12. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему договору.

3.2.13. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении подачи собственнику горячей воды, электроэнергии, газа в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.14. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома.

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.16. При заключении договоров на использование общего имущества (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), в соответствии с решением общего собрания собственников, вправе определять условия договора использования общего имущества, помимо утвержденных общим собранием собственников, по собственному усмотрению.

3.2.17. Предоставить Собственнику услугу Личный кабинет.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору.

4.1.3. Требовать от Управляющей организации начисления оплаты по договору с учетом имеющихся у Собственников льгот, в соответствии с действующим законодательством.

4.1.4. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

4.1.5. Через Уполномоченное собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего договора. В случае отказа или невозможности выполнять уполномоченным лицом эти функции они делегируются одному из собственников помещений.

4.1.6. Пользоваться услугой Личный кабинет.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.

4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).

4.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в счете - квитанции.

4.2.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии;

4.2.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и

представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 4.2.12 раздела 4 настоящего договора.

4.2.14. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.15. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, не позднее 5 дней со дня произошедших изменений.

4.2.16. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.17. При отчуждении помещения третьим лицам обеспечить заключение с ними договора на содержание и ремонт на условиях настоящего договора с Управляющей организацией в течение трех дней с момента передачи права собственности на помещение после окончательного расчета по оплате оказанных услуг и выполненных работ.

4.2.18. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.19. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.20. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.21. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.22. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.4.2. настоящего договора, Собственники нежилых помещений обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;
- заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией; на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник нежилых помещений, с Управляющей организацией.

5. Оплата по договору.

6.1. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере суммы начислений оплаты по договору. Общая сумма оплаты по договору составляет сумму расчетов по каждому помещению.

Управляющая организация ежемесячно, предъявляет:

- Собственникам жилых помещений - счет-квитанцию за услуги:

- на бумажном носителе по требованию собственника в момент обращения;

- в электронном виде в Личном кабинете собственника до 5 числа месяца, следующего за расчетным;

- Собственникам нежилых помещений счета-фактуры и акты приемки выполненных работ на оплату по настоящему договору по каждому нежилому помещению отдельно до 10 числа месяца следующего за расчетным. Собственники нежилых помещений документы по оплате услуг получают в управляющей организации самостоятельно

6.2. Оплата по договору рассчитывается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, а при отсутствии такого решения – в соответствии со ставками и тарифами, рекомендованными Муниципальным образованием (в зависимости от степени благоустройства):

- за содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта - общая площадь помещения умножается на стоимость обслуживания 1 кв.метра помещения, определенную в зависимости от категории, иных количественных и качественных характеристик помещения и жилого дома (с лифтами, мусоропроводами и др.),

- за пользование коллективной антенной – ставка в одинарном размере на 1 жилое помещение.

6.3. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома ежемесячно - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для физических лиц, в соответствии с единым платежным документом: счетом – квитанцией, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом; - до 15 числа текущего месяца на основании счета-фактуры на оплату – для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

6.4. По согласованию с Управляющей организацией собственник может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы по настоящему договору работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.5. Дееспособные члены семьи Собственника, Собственники жилого помещения вправе вносить оплату по договору пропорционально своей доле в собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми Собственниками одного жилого помещения и Управляющей организацией. Подписи Собственников в таком соглашении проставляются в присутствии представителя Управляющей организации.

6.6. Собственникам, имеющим право на льготы, плата по договору рассчитывается с учетом льгот. Расчет производится на основании представленных Управляющей организации документов, подтверждающих право на льготу, с даты предоставления документов.

6.7. Размер начислений оплаты по договору может быть изменен Управляющей организацией без внесения изменений в настоящий договор в соответствии с измененными ставками и тарифами по плате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленных Органом местного самоуправления, с даты изменения тарифов, ставок.

Информацию об изменении ставок, тарифов Собственники получают самостоятельно через средства массовой информации или непосредственно у Управляющей организации через расчеты на оплату.

Размер начислений оплаты по договору может быть изменен также сторонами по взаимному согласию Сторон по настоящему договору. В таком случае согласование изменения ставки должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая организация, как инициатор изменения ставки, направляет Собственникам, путем передачи уполномоченному собственниками лицу, обоснованный расчет по изменению ставки за содержание и ремонт общего имущества;

- Уполномоченное собственниками лицо в течение одного месяца с момента получения расчета решает вопрос о согласовании изменения ставки за содержание и ремонт общего имущества, путем согласования его с остальными Собственниками или об отказе в повышении ставки, путем проведения общего собрания. В случае решения Собственниками по дому согласовать предложенную Управляющей организацией новую ставку за содержание и ремонт для расчета оплаты по договору, стороны подписывают соглашение об изменении ставки, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора с момента подписания его со стороны Собственников уполномоченным лицом на основании Протокола общего собрания Собственников дома.

6.8. Начисление за пользование коллективной антенной производится Управляющей организацией по каждому жилому помещению. При отказе от пользования коллективной антенной Собственники подают Управляющей организации заявление.

6.9. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Объекта - через единый расчетно-кассовый центр или другие организации на расчетный счет Управляющей организации.

7. Ответственность Сторон.

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка)

7.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет:

- устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
- повторно выполнить работы (оказания услуги);

а в случае невыполнения Управляющей организацией указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

7.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору с Собственника(-ов) взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

7.5. В случае просрочки внесения оплаты по договору в соответствии с разделом 6 настоящего договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по договору по каждому помещению отдельно. Собственник(и) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

7.6. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц сторон.

7.7. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

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

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

7.9. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками.

7.10. Управляющая организация остается ответственной перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников.

7.11. В случае, если Собственники жилых помещений в течение 2-х раз подряд не перечислят оплату по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику, от коммуникаций жилого дома, до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется за десять календарных дней.

7.12. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.13. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.14. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

8. Срок действия договора, его дополнение и изменение.

8.1. Настоящий договор вступает в юридическую силу с «_____» _____ 20__ г.

8.2. Срок действия договора - пять лет.

8.3. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием собственников. От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае отказа или невозможности уполномоченным лицом выполнять предоставленные общим собранием собственниками помещений функции, они делегируются собственниками помещений Управляющей организации до проведения общего собрания.

9. Расторжение договора.

Приложение №2
к договору управления № _____
от " ____ " _____ 20__ г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

г. Кемерово, _____

Год ввода в эксплуатацию	Элеваторных узлов
Процент физического износа	Повысительных насосов
Этажность	Кол-во стояков ХВС
Подъездов	Кол-во стояков ГВС
Всего квартир	Кол-во стояков отопления
Жителей	
Общая площадь, м2	Задвижек всего
Полезная площадь, м2	Задвижек ХВ
Жилая площадь, м2	Задвижек ГВ
Нежилая площадь, м2	Задвижек отопления
Площадь мест общ. польз., ^	
Объем дома, м3	Вентилей всего
Объем подвала, м3	Вентилей ХВ
	Вентилей ГВ
	Вентилей отопления
Площадь кровли, м2	
Площадь чердаков, м2	Кол-во вводов всего
Площадь подвалов, м2	Кол-во вводов ХВ
	Кол-во вводов ГВ
Количество балконов	Кол-во вводов отопления
Количество лоджий	
	Приборов учета всего
Площадь балконов, м2	Приборов учета ХВ
Площадь лоджий, м2	Приборов учета ГВ
	Приборов учета отопления
Материал стен	
Материал кровли	Силовых установок
Тип кровли	
	Электрических плит
Лифтов пассажирских	
Лифтов грузовых	Эл. точек лестничных клеток
	Эл. точек подвалы, чердаки
Мусоропроводов	Эл. точек уличного
	Эл. точек всего
Газовых плит	

**Собственник
Уполномоченное лицо**

Управляющая организация:

Приложение № 3
к договору на управление
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от _____ 200 _ г. № ____

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты (при их наличии), коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Наниматель муниципального имущества - гражданин, которому передано Собственником жилого помещения муниципального жилищного фонда жилое помещение во владение и (или) пользование для проживания в нем на основании ордера или на основании договора социального найма, члены семьи Нанимателя оставшиеся проживать после смерти нанимателя и не переоформившие ордер или договор социального найма, а также члены семьи Нанимателя зарегистрированные и проживающие в нем.

Наниматель - гражданин, которому передано Собственником жилого помещения (гражданином или юридическим лицом) жилое помещение во владение и (или) пользование для проживания в нем на основании договора найма, в том числе члены семьи Нанимателя, зарегистрированные и проживающие с ним.

Арендатор - гражданин, юридическое лицо, заключивший договор Аренды с Собственником жилого или нежилого помещения и принявший на себя обязанности возмещать расходы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Пользователи - включает в себя вышеуказанные категории Собственников, Нанимателей, Арендаторов, а именно Наниматель муниципального имущества и члены его семьи и Наниматель и члены его семьи, члены семьи Собственника зарегистрированные и проживающие в многоквартирном доме (не являющиеся собственниками), Арендаторы.

Содержание – совокупность операций по техническому обследованию, диагностике Общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния или исправности, санитарной очистке и уходу за озеленением и благоустройством прилегающей территории, надзору за надлежащим состоянием Объекта.. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт – комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства на прилегающей территории; восстановлению ресурса отдельных составных частей общего имущества. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, а также размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за содержание и ремонт общего имущества – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Собственник
Уполномоченное лицо

Управляющая организация:

**ПЕРЕЧЕНЬ
работ, выполняемых по содержанию
общего имущества жилых домов**

СОСТАВ РАБОТ		ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ
РАЗДЕЛ I. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ		
Содержание конструктивных элементов		
	1.1. Кровля	
1.1.1.	Плановые осмотры кровли с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.1.2.	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	1 раз в год
1.1.2.	Укрепление и ремонт парапетных ограждений, прочистка водосточных труб и ливневой канализации, удаление с крыш снега и наледи, очистка кровель от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости
	1.2. Фасады	
1.2.1.	Плановые осмотры фасадов с составлением дефектных ведомостей, проверка состояния продухов в цоколях зданий и их заделка, очистка подъездных козырьков от наледи и снега, от листьев и мусора	2 раза в год
1.2.2.	Замена и восстановление аншлагов, номерных знаков	1 раз в год
	1.3. Подъезды и лестничные клетки	
1.3.1.	Плановые осмотры подъездов и лестничных клеток	2 раза в год
1.3.2.	Укрепление, утепление входных дверей. Установка пружин на входных дверях в подъезды и лестничные клетки	при подготовке к работе в осенне-зимний период
1.3.3.	Замена разбитых стекол окон. Вывешивание у входов в подъезд табличек с указанием номеров подъездов, а так же номеров квартир	по мере необходимости
	1.4. Подвалы	
1.4.1.	Плановые осмотры подвалов с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.4.2.	Плановые осмотры инженерного оборудования	1 раз в месяц
1.4.3.	Навешивание замков на входы в подвал. Откачка грунтовых вод	по мере необходимости
1.4.4.	Уборка подвалов от мусора	1 раз в год
1.4.5.	Содержание в исправном состоянии освещения подвала	постоянно
	1.5. Чердаки	
1.5.1.	Плановые осмотры чердаков с составлением дефектных ведомостей, мелкий ремонт и укрепление дверей, лестниц и люков выходов на чердаки и кровлю	2 раза в год
1.5.2.	Навешивание замков на входы в чердачное помещение	по мере необходимости
1.5.3.	Уборка мусора на чердаках	1 раз в год
Содержание внутридомового оборудования		
1.6. Внутренние системы водоснабжения и канализации		
1.6.1.	Плановые осмотры систем водоснабжения и канализации с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.6.2.	Прочистка канализационных выпусков, стояков и лежаков. Ремонт, поверка, смена общедомовых счетчиков	по мере необходимости
1.6.3.	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
1.7. Системы электроснабжения		
1.7.1.	Плановые осмотры систем электроснабжения с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.7.2.	Запирание шкафов с электрощитками и электроизмерительными приборами и закрытие электромонтажных ниш, расположенных на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других общедомовых помещениях, для обеспечения сохранности	по мере необходимости

1.7.4.	Содержание в исправном состоянии освещения подъездов, тамбуров, входов в подъезды	1 раз в квартал
1.7.5.	Замена ламп в светильнике внутривъездного освещения	2 раза в год
1.7.6.	Проверка заземления	по графику
1.8. Внутренние системы отопления и горячего водоснабжения		
1.8.1.	Плановые осмотры систем отопления и горячего водоснабжения с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.8.2.	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, ликвидация воздушных пробок	по мере необходимости
1.8.3.	Обслуживание и снятие показаний счетчиков тепла и манометров	ежемесячно
1.8.4.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, промывка и опрессовка системы центрального отопления, консервация системы центрального отопления	при подготовке в осенне-зимний период
1.9. Вентиляционные каналы		
1.9.1.	Плановые осмотры вентиляционных каналов с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
Обеспечение санитарного состояния подъездов и придомовой территории		
2.1.	Уборка лестничных клеток в подъездах	таблица N 1
2.2.	Уборка придомовой территории	таблица N 2

Таблица N 1

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ
выполнения работ по уборке лестничных клеток**

Перечень работ 1	Периодичность выполнения работ 3
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей: (м2)	Каждый день в рабочие дни
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа: (м2)	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов (м2)	Каждый день в рабочие дни
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей (м2)	2 раза в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа: (м2)	2 раза в месяц
Влажная протирка: (м2) - стены, двери (подъездные входные, тамбурные) - подоконники, перила, чердачные лестницы, отопительные приборы (радиаторы), почтовые ящики	1 раз в год раз в квартал
Генеральная уборка (мытье окон, плафонов, сметание пыли с потолков)	2 раза в год

Таблица N 2

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ
выполнения работ по уборке придомовых территорий**

Перечень работ 1	Периодичность выполнения работ 4	Повторяемость работ в течение года (раз) 5
Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см с территорий: I II III класс	раз в день во время снегопада	67
Посыпка песком территорий: I II III класс	раз в день во время гололеда	20
Очистка от уплотненного снега территорий с усовершенствованными покрытиями I II III класс	раз в день	15
Очистка от наледи территорий:		

И II класс	1 раз в трое суток	5
III класс	1 раз в сутки	15
Подметание территорий с усовершенствованными покрытиями I II III класс	1 раз в сутки	107
Уборка грунтов	1 раз в 5 дней	21,4
Уборка газонов	1 раз в 5 дней	21,4
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	249

Собственник
организация
Уполномоченный представитель

Управляющая

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

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.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Печи и очаги

Работы по устранению неисправностей.

10. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

11. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

12. 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.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

14. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

16. Специальные общедомовые технические устройства

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.

17. Внешнее благоустройство

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

Собственник
Уполномоченный представитель

Управляющая организация

**Отчет ООО " _____ за 20__ год
о выполнении договора управления перед собственниками помещений многоквартирных домов
по адресу: _____**

Общая площадь дома, кв.м

	Наименование	ДОХОДЫ	РАСХОДЫ	ОПЛАТА
		Начислено (жилые и нежилые помещения), руб.	Фактические расходы, руб.	Оплачено (жилые и нежилые помещения), руб.
	1	2	3	4
	Остаток по жилищным услугам на 01.01.20__ г.			
1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирном доме:			
1.1.	Содержание жилищного фонда (техобслуживание внутридомового инженерного оборудования, содержание придомовой территории, содержание лестничных клеток, дератизация, аварийно-техническое обслуживание, расходы по управлению)			
1.2.	Текущий ремонт, всего			
	в том числе по видам работ:			
1.	Конструктивные элементы			
2.	Внутридомовое инженерное оборудование			
3.	Благоустройство			
4.	Прочие работы			
2.	Вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора			
3.	Содержание мусоропроводов			
4.	Содержание и ремонт лифтов			
5.	Содержание автоматической противопожарной сигнализации			
6.	Вывоз жидких бытовых отходов (очистка выгребных ям)			
I.	ИТОГО по жилищным услугам (строки 1+2+3+4+5+6)			
A	Остаток по жилищным услугам на 01.01.20__ г. ("Остаток по жилищным услугам на 01.01.20__ г." + "Начислено населению" - "Фактические расходы" по строке "ИТОГО по жилищным услугам")			
	Остаток по капитальному ремонту на 01.01.20__ г.			
7.	Капитальный ремонт общего имущества, всего (за исключением работ, выполненных за счет средств, выделенных на реализацию Федерального закона от 21.07.2007 №Ф3-185)			
	в том числе по видам работ:			
1.				
2.				
3.				
4.				
8.	Капитальный ремонт общего имущества (софинансирование в размере 5% к средствам, выделенным на реализацию Федерального закона от 21.07.2007 №Ф3-185)			
II.	ИТОГО по капитальному ремонту(строки 7+8)			
B	Остаток по капитальному ремонту на 01.01.20__ г. ("Остаток по капитальному ремонту на 01.01.20__ г." + "Начислено населению" - "Фактические расходы" по строке "ИТОГО по капитальному ремонту")			
	Остаток по прочим услугам на 01.01.20__ г.			
9.	Доходы, полученные от использования общего имущества многоквартирных домов			
	в том числе по видам работ:			
1.				
2.				
III.	ИТОГО по прочим услугам (строка 9)			
C	Остаток по прочим услугам на 01.01.20__ г. ("Остаток по прочим услугам на 01.01.20__ г." + "Начислено населению" - "Фактические расходы" по строке "ИТОГО по прочим услугам")			
	ВСЕГО (I+II+III)			
	Остаток на 01.01.2012г. всего по жилищным услугам, прочим услугам и капитальному ремонту (строки A+B+C)			*

Справочно:

	Выполнено работ по капитальному ремонту за счет средств, выделенных на реализацию Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ (в том числе за счет 5% софинансирования жителей)	руб.
	всего	
	в том числе по видам работ:	
1.		
2.		
3.		
4.		

Собственник
Уполномоченный представитель

Управляющая организация
