

ДОГОВОР № 3
управления многоквартирным домом

«01» января 2026 г.

г. Волгодонск

ООО «ЖЭК - 1», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» сокращенно УО, в лице директора Алексея Владимировича Дудко, действующего на основании Устава с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома (граждане и организации) № 13, расположенного по адресу ул. Молодежная в г. Волгодонске, Ростовской области (далее по тексту МКД), именуемые в дальнейшем: Собственник, Собственники, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, указанных ниже, которые являются решением общего собрания № 25-01 от 08 ноября 2025г .
Собственники и Управляющая организация по тексту настоящего договора совместно именуются Стороны.

1 Предмет Договора и общие положения

1.1. По настоящему Договору управления многоквартирным домом одна сторона Управляющая организация по заданию другой стороны Собственников помещений в МКД в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД на содержание общего имущества и лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее по тексту в т.ч. управление МКД)(п. 2 ст. 162 ЖК РФ).

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Управление МКД должно осуществляться в соответствии с национальными стандартами РФ и правилами деятельности по управлению МКД установленными Правительством РФ.

1.2. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений МКД. (п.1. , п.4. ст. 162 ЖК РФ)

1.3. С целью надлежащего исполнения условий настоящего договора Управляющая организация (УО) заключает необходимые договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг иные договоры необходимые УО для выполнения принятых на себя обязательств по настоящему договору, УО ведет необходимую хозяйственную деятельность, обрабатывает персональные данные лиц получающих работы, услуги, в том числе коммунальные по настоящему договору. Управляющая организация несет полную ответственность перед Собственниками за действия третьих лиц, нанятых УО в рамках настоящего договора, качество выполненных третьими лицами работ (услуг).

1.4. В соответствии с требованиями подп.1 п.3 ст. 162 ЖК РФ состав общего имущества МКД в отношении, которого будет осуществляться управление, приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Изменения в Приложение №1 к Договору могут быть внесены Управляющей организацией в случае изменений состава, объема общего имущества МКД в одностороннем порядке, поставив в известность председателя совета МКД.

Технический паспорт МКД, документация на земельный участок, на котором расположен МКД, документация, связанная с проведением общих собраний, решения общих собраний, переданная Управляющей организации иная документация, договоры с третьими лицами, выполняющими работы, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан хранятся в Управляющей организации. Передача документации (протоколов собраний, решений совета МКД) от Собственников в УО осуществляется по акту приема-передачи.

1.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а так же порядок

(периодичность) оказания данных услуг, выполнения работ содержится в Приложениях к настоящему договору:

- Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД,
- Приложение № 3 Перечень видов работ по текущему ремонту МКД, которые выполняются по мере необходимости и периодичностью, установленной Постановлениями Правительства РФ.

На момент заключения договора Приложение № 2 формируется в соответствии с минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, а так же порядком их оказания и выполнения установленных Правительством РФ, Приложение № 3 формируется в соответствии решением общего собрания МКД, которое отражено в Приложении № 3. Изменения в условия договора, приложения вносятся в порядке установленном разделом 1, разделом 8 настоящего договора и действующим законодательством.

1.6. Договор по предоставлению жилищных услуг Собственником МКД считается заключенным с даты предоставления жилищных услуг при условии совершения Собственником, членами семьи собственника, нанимателем и членами его семьи, а так же иными гражданами пользующимися помещениями конклюдентных действий, т.е. действий выражающих волю лица установить правоотношения, поведением по которому можно сделать заключение о таком намерении (например получать жилищные услуги, фактически используя, получая их).

1.7. Вопросы, связанные с организацией, проведением, финансированием капитального ремонта регулируются ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами РФ. Управляющая организация обязана исполнять функции, возложенные на неё нормативными правовыми актами РФ в части капитального ремонта. Вносы на капитальный ремонт вносятся Собственниками МКД в НКО фонд капитального ремонта.

1.8. Стороны настоящего договора устанавливают способ извещения Собственников, лиц пользующихся помещениями в МКД по вопросам связанным с заключением, исполнением настоящего договора, изменением его условий, расторжением договора, **в том числе:**

- любая информация касающаяся общих собраний: проведение, принятые решения, утвержденные условия договора управления МКД, изменения в договор управления МКД и т.д.;
- информация о платежах по настоящему договору: изменении размера платежей, наличии задолженности;
- информация о предложениях УО: по необходимому текущему ремонту, вопросам, по которым необходимо принять решение общим собранием и т.д.;
- по любым иным вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества МКД, предоставлением коммунальных услуг, капитальным ремонтом;
- любой иной информации, касающейся общего имущества МКД, предоставления коммунальных услуг, проведения капитального ремонта, путем размещения вышеназванной информации, вопросов на досках объявлений, расположенных внутри или снаружи подъезда МКД, собственники иные лица пользующиеся помещениями в данном доме считаются извещенным, по истечении 10-ти дней с момента размещения такой информации на досках объявлений, расположенных в общественных местах (внутри подъезда или снаружи подъезда).

1.9. Условия настоящего договора являются решением общего собрания Собственников МКД, соответственно в силу п. 5 ст. 46 ЖК РФ утвержденные общим собранием условия настоящего договора обязательны для исполнения всеми собственниками МКД, в том числе и теми, кто не участвовал в принятии данного решения, голосовал против, не подписал настоящий договор. Обязанность по подписанию настоящего договора лежит на каждом собственнике. Собственник обязан в течение 1 месяца с момента принятия решения общим собранием об утверждении условий настоящего договора и размещения решения общего собрания с условиями настоящего договора на доске объявлений подойти в УО и подписать настоящий договор. Не подписание Собственником настоящего договора не является основанием для его не исполнения.

1.10. Если между условиями настоящего договора и нормативными правовыми актами РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, принятых в пределах их полномочий и соответствующих действующему законодательству, регулирующих отношения связанные с управлением МКД возникли противоречия, то стороны настоящего договора руководствуются условиями императивных норм, соответствующих нормативных правовых актов, даже, если в условия настоящего договора не внесены соответствующие изменения.

2. Права и обязанности сторон

2.1 Работы по текущему ремонту общего имущества МКД, установленные в Приложении № 3 настоящего договора выполняются на основании решения ОСС или Совета МКД, если такие полномочия делегированы ему решением ОСС, при условии наличия финансирования со стороны собственников

Оставшиеся денежные средства, собранные на лицевом счете МКД по статье текущий ремонт, расходуются на работы по текущему ремонту указанному в Приложении № 3.

Правом на определение последовательности выполнения текущего ремонта, указанного в приложении № 3, конкретного объема работ указанных в Приложении № 3 однако не свыше, чем в объеме по ожидаемым к поступлению денежным средствам, общее собрание собственников МКД, настоящим договором наделяет Совет МКД (подп. 1 п. 5 ст. 161.1 ЖК РФ).

Решение (только оригинал) о последовательности проведения текущего ремонта, объемах текущего ремонта и другие необходимые условия для проведения текущего ремонта, в рамках перечня установленного в Приложении № 3, должно быть подписано членами Совета МКД, принявшими данное решение.

Решение должно быть принято не менее чем 51% голосов членов Совета МКД, каждый член Совета МКД обладает одним голосом. Решение Совета МКД, касающееся текущего ремонта может быть отменено решением общего собрания, если УО еще не заключила договоры на выполнение работ или не приступила к выполнению текущего ремонта.

2.1.1. По результатам обследования (на основании актов, дефектных ведомостей, заключения специализированных организаций, управляющая организация, с учетом заявки совета МКД, принимает предварительное решение о необходимости проведения в МКД текущего ремонта на следующий год и готовит материалы и расчеты для рассмотрения данного решения на общем собрании собственников или советом МКД до 01 ноября текущего года.

2.1.2. Если в срок до 01 ноября текущего года УО не известит собственников о необходимом первоочередном текущем ремонте, то ответственность за ущерб, возникшей по этой причине, несет УО.

2.1.3. Периодичность проведения текущего ремонта определяется по соглашению сторон, но не может быть большей по сравнению с периодичностью, установленной нормативными актами.

2.1.4. В план работ по текущему ремонту, как и в акты выполненных работ по текущему ремонту могут включаться только работы, предусмотренные в приложении № 3 данного договора управления.

2.1.5. Ежемесячная плата на текущий ремонт определяется потребностью финансовых средств, необходимых для выполнения плана работ по текущему ремонту, утвержденному ОСС или Советом МКД, если такие полномочия делегированы ему решением ОСС.

2.1.6. В случае прекращения права собственности в многоквартирном доме, внесенные собственником денежные средства, не возвращаются.

2.1.7. После принятия ОСС или Советом МКД решения о проведении текущего ремонта с установлением графика и очередности проведения работ, УО заключает договора с подрядчиками, по согласованию с собственниками, на проведение текущего ремонта, который должен соответствовать утвержденному собственниками плану работ по текущему ремонту ОДИ.

2.1.8. Все работы по текущему ремонту должны сдаваться комиссионно, с участием представителей Собственников МКД, по месту выполненных работ. Гарантийный срок на выполненные работы по текущему ремонту составляет 2 года, если иное не установлено действующим законодательством РФ.

2.1.9. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (аварии, природных катаклизмов, чрезвычайных обстоятельств и т.д.) УО осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по ремонту общего имущества собственников, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся обстоятельствах и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг вместе с актом обследования технического состояния участка проведения неотложных работ многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости – заключения экспертных организаций, либо по согласованию с советом МКД использует имеющиеся денежные

средства, собранные собственниками по статье текущий ремонт на расчетном счете дома.

В случае, если УО приступила к выполнению работ по текущему ремонту, устранению аварийных ситуаций при недостаточности денежных средств на данный вид работ (в порядке кредитования Собственников) и в дальнейшем возникает ситуация с отсутствием денежных средств по вине Собственников (не оплата, несвоевременная оплата платежных документов) работы могут быть приостановлены УО, о чем собственники извещаются в порядке, установленном п. 1.8. настоящего договора.

2.1.10 Перечень коммунальных услуг на содержание общего имущества МКД, которые предоставляет Управляющая организация в рамках настоящего договора :

- холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- горячее водоснабжение,
- электроэнергия.

2.1.11 Объем предоставляемой информации Собственникам и порядок её предоставления осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами РФ. На день заключения договора вся необходимая информация размещена на доске объявлений Управляющей организации, расположенной по адресу г. Волгодонск, ул. Курчатова, д.7А и на сайте «ukgekvologodonsk.ru ».

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

2.2 Управляющая организация обязана:

2.2.1. В срок не позднее 30 дней с даты подписания настоящего договора, приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему договору.

2.2.2. Информировать Собственников в порядке установленном настоящим договором по вопросам предусмотренным Постановлением Правительства от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещениями в многоквартирных домах и жилых домах».

2.2.3. Информировать Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги путем изменения цены, в платежных документах выставляемых Собственникам с разъяснением оснований изменения.

2.2.4. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, принадлежащих Собственникам на праве собственности в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов по заявлению Собственника.

2.2.5. По требованию Собственника, членов семьи собственника, нанимателей муниципального жилья, арендаторов производить сверку оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, (включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), производить сверку оплаты за предоставляемые коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления оплаты, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.2.6. Информировать Собственников в порядке, установленном п. 1.8. настоящего договора о необходимости проведения общих собраний с принятием решений по вопросам финансирования работ в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защите прав потребителей, которые не могут быть выполнены за счет средств имеющихся на лицевом счете дома и обеспечить на основании решений общего собрания выполнение работ.

2.2.7. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии приступить к работам по ее устранению. Устранять аварии и неисправности при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования в сроки, установленные Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170. Если аварийная ситуация не может быть устранена в течение срока установленного Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от

27.09.2003г. № 170. по причинам не зависящим от УО, то она устраняется в сроки объективно необходимые для её устранения, после окончания обстоятельств препятствующих её устранению.

2.2.8. В течение действия указанных в Приложении 3 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение и согласна с данным недостатком. В случае, если Управляющая организация не согласна с требованиями, касающимися недостатков дефектов связанных с выполнением работ Управляющей организацией, то спор разрешается с привлечением независимых специалистов. Расходы на независимых специалистов оплачиваются виновной стороной.

2.2.9. Создать и обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы (АДС) в целях устранения экстренных неполадок и аварий инженерного оборудования и помещений в многоквартирном доме. Обеспечить Собственника, нанимателей муниципального жилья информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы путем их указания на платежных документах и размещения на сайте «ukgekvologodonsk.ru», доске объявлений по адресу Курчатова, д.7А в г. Волгодонске.

Телефон АДС 8 – (8639) 25-60-75

2.2.10. Управляющая организация обеспечивает ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, придомовые объекты, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, бухгалтерской документации, баз данных по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, иных документов, связанных с исполнением Договора, вносит в рабочую (локальную) документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

За свой счет восстанавливать документы и базы данных в случае их утери, порчи или отсутствия обновления по вине Управляющей организации.

2.2.11. УО обеспечивает регистрацию, учет и хранение письменных заявлений граждан по вопросам выполнения работ оказания услуг в рамках управления МКД по настоящему договору.

2.2.12. Управляющая организация в согласованное сторонами Договора время, по требованию Собственника, выделяет своих представителей для оперативного решения вопросов, связанных с исполнением Договора, разбором жалоб и заявлений граждан, осуществления плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ, услуг выполняемых Управляющей организацией по настоящему Договору.

2.2.13. Управляющая организация ведет лицевой счет дома, на котором учитывает доходы и расходы по данному МКД. Управляющая организация обеспечивает расчет платежей Собственника, (нанимателей муниципального жилья) за содержание и текущий ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.

2.2.14 Управляющая организация принимает от Собственника, и третьих лиц вносящих плату за собственника, нанимателя оплату за жилое помещение. Ведет учет задолженности по Собственникам жилых и нежилых помещений. Управляющая организация планомерно работает с данными Собственниками по устранению задолженности, в установленные Законами РФ порядке.

2.2.15 Управляющая организация обеспечивает доставку Собственникам или нанимателям муниципального жилья до 1 числа месяца, следующего за расчетным, расчетных документов (счетов-квитанций) на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД. Квитанция доставляется через почтовые отделения связи простой корреспонденцией или непосредственно УО в почтовый ящик. Квитанция считается доставленной надлежащим образом, если в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным (истекшим месяцем) от Собственника (члена семьи собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя), арендатора иного лица осуществляющего оплату не поступило заявления в Управляющую организацию об отсутствии расчетного документа (счета-квитанции).

Срок передачи показаний по индивидуальным приборам учета (п.п. к (1) п. 33 Постановление Правительства 354 от 06.05.2011г.):

- вода холодная, горячая, электроэнергия в срок с 22 по 25 число текущего месяца

Производить расчет пени за несвоевременную оплату платежей предусмотренных настоящим Договором в размере, установленном действующим законодательством, а именно в соответствии с

п. 14 ст. 155 ЖК РФ (Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт) обязаны уплатить кредитору – Управляющей организации, пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.)

2.2.16. Управляющая организация обязана рассматривать предложения, жалобы и заявления Собственника, нанимателей муниципального жилья касающиеся качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, качества коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в установленный действующим законодательством срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.17. По итогам года в течение первого квартала года, следующего за отчетным, (а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за 2 месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия), проводить общее собрание собственников, с предоставлением отчета о выполнении договора за соответствующий период. Соответствующий отчет в письменном виде должен быть представлен совету МКД для изучения за две недели до даты проведения ОСС. Представлять общему собранию Собственников в письменном виде отчет о выполнении Договора за соответствующий период:

- о выполнении услуг, работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- о выполнении работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- о начислении и фактической оплате Собственниками, нанимателями, арендаторами и иными законными пользователями помещений Собственника работ, услуг по Договору за прошедший год;
- о выполнении работ по ликвидации последствий аварий;
- о выполнении замечаний контролирующих органов. Письменный отчет размещать на досках объявлений, в подъездах, на сайте «ukgekvologodonsk.ru», на сайте ГИС ЖКХ

2.2.18. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг и работ по Договору.

2.2.19. По заявлению Собственников, нанимателей по возможности устанавливать причины затопления, осуществлять осмотр объемов затопления, о чем составлять соответствующие акты.

2.2.20. Информировать Собственников о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

2.2.21. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить от имени собственников договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с отобранной в соответствии с законодательством страховой организацией.

2.2.22. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

2.2.23. Соглашение об обработке персональных данных

Настоящий пункт:

- является соглашением между Управляющей организацией и собственником, членами семьи собственника, нанимателем, членами семьи нанимателя иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, подписавшими настоящий договор, утвердивших решением настоящий договор и подписавших решение общего собрания Собственников МКД (далее по тексту настоящего пункта Субъекты персональных данных) и
- одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку их персональных данных.

В соответствии с настоящим пунктом-заявлением и ФЗ «О персональных данных» Управляющая организация в качестве оператора обрабатывает персональные данные Субъектов персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего договора и в рамках деятельности Управляющей организации по управлению МКД. Управляющая организация наделяется Субъектами персональных данных правом раскрывать и распространять персональные данные Субъектов персональных данных в связи с выполнением работ по управлению МКД, в том числе оформление счетов-квитанций содержащих персональные данные. Субъекты персональных данных дают свое согласие использовать персональные данные, в том числе:

- фамилию, имя, отчество,
- число, месяц, год рождения,
- все паспортные данные,
- место регистрации,
- место фактического проживания,
- размер, наличие или отсутствие задолженности, для формирования счетов-квитанций, списков должников и для выполнения Управляющей организацией иных функций связанных с управлением МКД, а так же всех требований действующего законодательства РФ.

Использовать персональные данные Субъект персональных данных так же разрешает в информационной системе для осуществления расчетов за коммунальные услуги, предоставлять персональные данные ресурсоснабжающим организациям для формирования учета и оформления квитанций за коммунальные услуги, при наличии соответствующих договоров с такими организациями. Операторами УО и третьими лицами, получающими доступ к персональным данным, должна обеспечиваться конфиденциальность таких данных. УО не имеет права предоставлять персональные данные Собственников сторонним организациям.

2.2.24 Управляющая организация в целях надлежащего содержания общего имущества МКД, в состав которого входит в том числе ВДГО, заключает договор со специализированной организацией на техническое обслуживание и ремонт ВДГО в МКД.

2.3 Собственники, наниматели муниципального жилья обязаны:

2.3.1. Использовать помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующими законодательными, нормативными правовыми актами РФ.

2.3.2. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Приказом Минстроя и ЖКХ РФ от 14.05.2021г. № 392/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять требования пожарной безопасности. Соблюдать действующее Жилищное законодательство и иные нормативные правовые акты РФ.

2.3.3. Соблюдать Правила связанные с предоставлением коммунальных услуг гражданам.

2.3.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого помещения. Обеспечивать допуск в квартиры и помещения для осуществления Управляющей организацией технических обследований (планово-профилактических осмотров) общего имущества многоквартирного дома находящегося внутри помещений (квартир). Сведения о дате и времени технического обследования размещается в месте определенном в настоящем договоре - на доске объявлений. В случае, если допуск не обеспечен, то техническое обследование – планово-профилактический осмотр (ремонт) (ППО(Р)) производится в течение 3-х рабочих дней по заявке жильца.

2.3.5. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неисправностях и неудобствах для проживания, относящихся к содержанию общего

имущества в многоквартирном доме, жилого помещения.

2.3.6. Соблюдать права и законные интересы иных лиц – пользователей помещений.

2.3.7. Устранять за свой счет все повреждения принадлежащих Собственнику на праве собственности помещений, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и иного имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, либо лиц находящихся по воле Собственника в принадлежащих Собственнику помещениях.

2.3.8. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества в многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, иных третьих лиц находившихся в помещении собственника.

2.3.9. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.3.10. При переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, переустройстве, перепланировке в установленном действующими законодательными, нормативными и правовыми актами РФ, Ростовской области и города Волгодонска порядке помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности Собственнику, представлять Управляющей организации:

- заверенные копии правоустанавливающих документов;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения;
- заверенную копию технического паспорта помещения с внесенными изменениями;
- копию постановления главы города о смене статуса помещения.

Обеспечивать за свой счет внесение изменений в технический паспорт многоквартирного дома.

В случае не предоставления документов и или самовольного переустройства, перепланировки, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе Управляющей организации, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

2.3.11. Допускать в занимаемое жилое помещение и обеспечивать доступ к инженерным коммуникациям и оборудованию в любое время работников Управляющей организации и работников аварийных служб для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениями, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

2.3.12. Доводить до сведения нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику, положения Договора, дополнительных соглашений к нему, в порядке и сроки, обеспечивающие надлежащее исполнение нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, оплаты коммунальных услуг. Нести ответственность за действия, бездействия указанных выше лиц.

2.3.13. Своевременно представлять в Управляющую организацию:

- заверенные копии правоустанавливающих документов на помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику;
- заверенные копии договоров найма с нанимателями помещений, принадлежащих на праве собственности Собственнику;
- информацию о смене собственников помещений, принадлежавших на праве собственности Собственнику, Ф.И.О. нового собственника, дату вступления нового собственника в свои права, заверенные копии документов, подтверждающих смену права собственности на помещения.

В случае не предоставления документов, информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе Управляющей организации, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

2.3.14. Извещать Управляющую организацию в течение 3-х 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 10 дней.

В случае не предоставления информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе Управляющей организации, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

2.3.15. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации ежемесячно оплату за содержание и ремонт жилого помещения, помещения (включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

2.3.16. Своевременно и полностью вносить на расчетный счет, Управляющей организации или расчетный счет третьего лица (третье лицо – лицо, непосредственно поставляющее коммунальную услугу) указанный Управляющей организацией в счете-квитанции плату за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.3.17. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

В случае не предоставления информации, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе Управляющей организации, а так же нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

2.3.18. Соблюдать иные обязанности, вытекающие из прав собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами РФ.

2.3.19. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение ею условий Договора только в письменном виде в сроки, установленные действующими нормативными правовыми актами. Направлять УО извещения, уведомления, сообщения в письменном виде, либо получать номер регистрации обращения в АДС или приемной УО.

2.3.20. Обеспечивать допуск сотрудников Управляющей организации в дни проведения ППО(Р) (планово-профилактических осмотров (ремонтов)) в принадлежащие им помещения и обеспечивать доступ к общему имуществу МКД. Нести ответственность в случае не обеспечения допуска и доступа в помещения или к общему имуществу МКД в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе возмещать убытки УО, третьим лицам в связи с не обеспечением доступа и допуска.

2.3.21. Собственники обязаны своевременно и в полном объеме исполнять иные обязанности, возложенные на них нормативными правовыми актами РФ, субъектов РФ, муниципальных образований.

2.3.22. Собственники (наниматели), арендаторы обязаны в срок до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем (расчетный месяц), в котором были оказаны услуги по содержанию и выполнению текущего ремонта, предоставлены коммунальные услуги в случае не получения, расчетного документа (счета-квитанции) известить, обратиться в УО с соответствующим заявлением в письменном виде.

Квитанция доставляется через почтовые отделения связи простой корреспонденцией или непосредственно УО в почтовый ящик. Квитанция считается доставленной надлежащим образом, если в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным (истекшим месяцем) от Собственника, нанимателя муниципального жилья, арендатора не поступило заявления в Управляющую организацию об отсутствии расчетного документа (счета-квитанции). Собственники обязаны содержать свои почтовые ящики в исправном состоянии. Управляющая организация не несет ответственности за отсутствие квитанции в случае неисправности почтового ящика.

2.4 Управляющая организация имеет право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником, нанимателем муниципального жилья своих обязанностей по Договору.

2.4.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника и третьих лиц.

2.4.3. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, (включающее в себя плату за услуги по содержанию придомовой территории, в том числе уход за зелеными насаждениями, услуги по управлению МКД, услуги и работы по содержанию общего имущества МКД) и текущий ремонт общего имущества

МКД и представлять данное предложение с перечнем предлагаемых услуг и работ с расчетами обоснование необходимого финансового обеспечения, для расчета тарифов на содержание текущий ремонт ОИ МКД.

2.4.4 Предупреждать Собственника и принимать меры в соответствии с действующим законодательством, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации Ростовской области и города Волгодонска, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором по устранению допущенных Собственником и лицами, проживающими и пользующимися жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности Собственнику, нарушений, связанных с использованием этих помещений не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других собственников или нанимателей помещений в многоквартирном доме.

2.4.5 Производить плановые (по графику) и внеочередные осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих на праве собственности Собственнику, поставив последних в известность о дате и времени осмотра в срок не менее 3-х дней до даты осмотра, в порядке установленном настоящим договором.

2.4.6 Требовать допуска в помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, конструктивных элементов здания, приборов учета, для проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией.

2.4.7 Привлекать третьих лиц (организации) к выполнению отдельных видов работ, оказания услуг, поставки и т.п. на основании договора с этими лицами.

2.4.8 Требовать от Собственника, нанимателей, иных законных пользователей помещениями Собственника внесения платы, в том числе в судебном порядке:

- за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме),

- за коммунальные услуги на содержание общего имущества МКД

- и иные платежи предусмотренные условиями настоящего договора или решением общего собрания, в порядке и на условиях, установленными Договором и дополнительными соглашениями к нему. Принимать от Собственника, нанимателей, иных законных пользователей помещениями Собственника оплату за содержание и ремонт жилого помещения по Договору, плату за коммунальные услуги на содержание общего имущества МКД. Передавать третьим лицам право требования долга с Собственников, подтвержденных решением суда.

2.4.9 Взыскивать с Собственников, в порядке, предусмотренном действующим законодательными и нормативными правовыми актами РФ, задолженность по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, задолженность по оплате коммунальных услуг на содержание общего имущества МКД и иную задолженность, убытки.

2.4.10 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в том числе ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.4.11 УО не вправе взыскивать не подтвержденную задолженность в безакцептном порядке, пользуясь доступом к лицевому счету.

2.4.12 Наличие задолженности должно подтверждаться не только отчетами по приходу и расходу денежных средств, а подтверждаться подписанными сторонами договора, актами выполненных работ за год, справкой о движении материалов, в отсутствие документов решением суда.

2.4.13 УО не вправе требовать с добросовестных плательщиков возмещения ущерба за неисполнение обязанностей по уплате обязательных платежей отдельных недобросовестных собственников помещений. УО обязана вести с такими неплательщиками жесткую претензионную работу.

2.5 Собственник имеет право:

- 2.5.1 Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.
- 2.5.2 Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.
- 2.5.3 Пользоваться общим имуществом дома, получать услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, коммунальные услуги в объемах и с качеством соответствующих действующему законодательству.
- 2.5.4 Производить переустройство и перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, только в порядке, установленном действующим жилищным законодательством РФ.
- 2.5.5 Осуществлять, в том числе в лице Совета многоквартирного дома (председателя Совета МКД), контроль за соблюдением Управляющей организацией ее обязанностей по Договору, установленных настоящим договором и нормативными правовыми актами РФ, субъекта РФ, муниципального образования г. Волгодонск.
- 2.5.6 Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее действующему законодательству поручение Собственников, оформленное в письменном виде.
- 2.5.7 При причинении имуществу Собственника 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 и виновных лиц.
- 2.5.8 Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности Собственника на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами РФ.

2.6 Собственник не вправе:

- 2.6.1 Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования. Незаконно в обход приборов учета использовать коммунальные услуги.
- 2.6.2 Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- 2.6.3 Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
- 2.6.4 Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).
- 2.6.5 Совершать, какие-либо действия нарушающие права и законные интересы иных Собственников, лиц приравненных к собственникам многоквартирного дома.
- 2.6.6 Нарушать сроки оплаты платежей установленных настоящим договором. Уклоняться от содержания общего имущества МКД, наносить ущерб или без законных оснований использовать общее имущество МКД.
- 2.6.7 Скрывать инженерные коммуникации и оборудование не быстроразъемными конструкциями блокирующими доступ к ним и препятствующими проведению работ при устранении аварий.

3. Порядок определения цены Договора, размера платы, порядок внесения платы.

Общие положения.

- 3.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. (ст. 39, п. 1. ст. 158 ЖК РФ ст.).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. (ст. 37 ЖК РФ)

3.2. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Порядок внесения платы

3.3. Граждане и организации – Собственники обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги. В соответствии с условиями настоящего договора, который является решением общего собрания, собственники вносят плату за коммунальные услуги непосредственно соответствующей ресурсоснабжающей организации, на основании счет-квитанций, выставляемых ресурсоснабжающей организацией и (или) управляющей организацией на конкретный вид коммунальной услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (за расчетным месяцем).

Расчетные документы (счета-квитанции) доставляются и считаются полученным Собственниками в соответствии с п. 2.2, 15., 2.3.22. настоящего Договора.

Плата вносится в соответствии с реквизитами указанными в расчетных документах (счета-квитанции).

Порядок определения цены договора

3.4. Цена договора определяется в соответствии со структурой платы за жилое помещение и коммунальные услуги установленной ст. 154 ЖК РФ.

3.5. На момент заключения настоящего договора установлена следующая цена договора, для Собственников и нанимателей помещения (помещений) в МКД:

1) - плата за содержание общего имущества в МКД (в том числе управление) 21,60 руб. за м². в месяц

- плата за текущий ремонт общего имущества в МКД 7,29 руб. за м². в месяц

Цена договора (содержание, текущий ремонт, управление МКД), устанавливается за один квадратный метр помещения (помещений) принадлежащего Собственнику на праве собственности в МКД и умножается на количество квадратных метров принадлежащего Собственнику помещения (помещений) в МКД.

2) взнос на капитальный ремонт для собственников МКД - минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и доводится до сведения Собственников путем указания данного взноса в расчетном документе (счете-квитанции) (п. 8.1. ст. 156 ЖК РФ).

3) Цена за коммунальную услугу устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и доводится до сведения Собственников путем указания размера платежа в расчетном документе (счете-квитанции).

3.6. Цена договора (плата) за содержание, в том числе управление МКД и текущий ремонт устанавливается с «01» января 2026г и цена действует до тридцать первого декабря текущего года включительно. Так цена за содержание, текущий ремонт, управление МКД, установленная в п. 3.5. настоящего Договора действует с «01» января.2026г. по «31» декабря 2026 г. включительно.

3.7. Цена настоящего Договора подлежит пересмотру, путем изменения размера платы и определения нового размера платы на каждый последующий год, действия договора. Если иное решение на основании обоснованного расчета стоимости услуг, не принято общим собранием собственников МКД, то размер платы настоящим решением общего собрания устанавливается собственниками МКД на каждый последующий год в соответствии с п. 3.11.1 данного договора.

Порядок определения размера платы.

3.8. Размер платы, за содержание, в том числе управление МКД, текущий ремонт МКД устанавливаемый Собственниками МКД на их общем собрании (п. 7 ст. 156 ЖК РФ), в том числе путем утверждения условий настоящего договора должен обеспечивать возможность для Управляющей организации осуществлять надлежащее, в соответствии с законодательством РФ, содержание, текущий ремонт общего имущества. (п.1 ст. 156 ЖК РФ). Для этого Собственники при принятии решения об установлении размера платы учитывают предложения Управляющей организации о необходимом размере платы (п.7 ст. 156 ЖК РФ).

3.9. Управляющая организация вносит свое предложение об установлении на каждый последующий год необходимого размера платы за содержание и текущий ремонт путем размещения информации на досках объявлений и вручения данной информации одному из членов Совета МКД, если они избраны общим собранием собственников.

3.10. Решение общего собрания, изменяющее размер платы на каждый последующий год действия настоящего договора, за содержание, в том числе управление МКД, текущий ремонт (далее по тексту Дополнительное решение) должно быть принято на основании обоснованного расчета стоимости услуг, Собственниками МКД на общем собрании, с учетом предложений управляющей организации и передано в Управляющую организацию в срок до 31 декабря текущего года.

Подтверждением наличия Дополнительного решения являются документы, оформленные и предоставленные УО в соответствии с п. 8.2.1. настоящего договора.

Дополнительное решение применяется УО, если оно было передано в УО не позже 31 декабря текущего года в оригинале и УО в соответствии с п. 8.2.1. подписала данное Дополнительное решение, тем самым между Сторонами достигнуто соглашение в соответствии с ГК РФ о внесении изменений в настоящий договор.

После подписания Дополнительного решения со стороны УО плата (цена) за содержание и ремонт жилого помещения (помещения), управление МКД устанавливается на 1 год в размере указанном в Дополнительном решении (п. 3.6. настоящего договора).

С 01 января последующего года, если оригиналы документов подтверждающих наличие Дополнительного решения не были переданы в УО, что означает то, что такое решение не было принято УО обязана произвести изменение размера платы в соответствии с п. 3.11.1 настоящего договора, сроком на один год, о чем известить Собственников в соответствии с п.3.16 настоящего договора.

Измененная с 01 января последующего года плата устанавливается на год (п. 3.6. настоящего договора) и не может быть изменена Сторонами договора в течение одного года. Изменение размера платы на последующие года действия настоящего договора, производится в аналогичном порядке.

3.11. Если Собственниками было своевременно принято и представлено в УО обоснованное Дополнительное решение на последующий год, однако установленный Дополнительным решением размер платы не учитывает предложений УО и УО отказалась вносить изменения в настоящий договор, то последняя вправе расторгнуть настоящий договор в соответствии с п. 8.10 настоящего договора.

3.11.1. В случае, если Собственники в срок до 31 декабря текущего года не предоставили в УО Дополнительное решение (п. 3.10 настоящего договора) следовательно, такое решение не было принято. В этом случае Управляющая организация обязана на основании настоящего договора, который является решением общего собрания (п. 1 ст.162, подп. 3 п. 3 ст. 162 ЖК РФ), в том числе и по установлению размера платы на последующий год за управление МКД, содержание, текущий ремонт, увеличить размер такой платы и с января следующего года и выставлять Собственникам расчетные документы с учетом увеличения размера платы в соответствии с настоящим пунктом.

Увеличение платы на последующие годы за управление МКД, содержание общего имущества МКД, текущий ремонт общего имущества МКД производится путем умножения действующего размера платы на индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат),

3.11.2. Размер платы изменяется один раз в год и после изменения размера платы в соответствии с п. 3.11.1. настоящего договора изменение размера платы в течение года не допускается ни одной из сторон.

3.12. Размер платы Собственников за коммунальные услуги по Договору определяется в соответствии с тарифами, утвержденными в установленном порядке Региональной службой по тарифам Ростовской области. Сведения об изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация доводит до сведения Собственников путем указания нового размера оплаты за коммунальные услуги в расчетном документе (счете-квитанции).

3.13. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.15. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и доводится до сведения Собственников путем указания данного взноса в расчетном документе (счете-квитанции) (п. 8.1. ст. 156 ЖК РФ).

3.16. Управляющая организация информирует нанимателей Собственников жилых помещений в МКД об изменении размера платы за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение (помещение) и коммунальные услуги в ином размере. Информирование производится путем размещения информации на досках объявлений или опубликования информации в расчетных документах — счетах-квитанциях.

3.17 Услуги и работы, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются Управляющей организацией за отдельную плату по отдельному договору.

3.18 Денежные средства, поступающие на расчетный счет УО за исключением денежных средств направленных на оплату коммунальных услуг, если они поступили на расчетный счет УО, распределяются следующим образом:

- вначале погашается задолженность Собственника, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД за предшествующие периоды, начиная с даты их образования; пропорционально сумме начислений долга
- затем погашаются текущие платежи,
- в случае начисления неустойки в последнюю очередь производится погашение неустойки.

3.19 Задолженность отдельных собственников по уплате обязательных платежей не может погашаться за счет платежей других добросовестных плательщиков.

4 Ответственность Сторон

4.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору определяется требованиями действующего законодательства РФ, в том числе ЖК РФ, нормами КоАП РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулирующими жилищные отношения, а также условиями настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

4.2 В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, принадлежащих на праве собственности Собственнику, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.3. Собственник, лица приравненные к собственнику, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

4.4 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению

Если в течение 2-х часов в рабочее время представитель управляющей компании и (или) подрядчика не прибыли для составления Акта и установления наличия и причин нарушения, то Акт может быть составлен без их участия, но с привлечением независимого специалиста.

5.4 Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности – фото- или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5 Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6. Условия освобождения от ответственности

6.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.2 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.3 В случае, если инженерные коммуникации, конструктивные элементы (в том числе кровельный материал) отслужившие нормативный срок службы, Управляющая организация не несет материальную ответственность, нанесенную в следствии их поломки, выхода из строя, если ею (УО) были предприняты все необходимые меры по сохранению, поддержанию и восстановлению их эксплуатационных качеств.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Собственник, наниматель, член семьи собственника, нанимателя обязаны до обращения в суд предъявить управляющей организации претензию. Претензия должна быть рассмотрена УО в течение 20 дней с момента её получения.

8. Срок действия Договора порядок его расторжения и изменения

8.1 Настоящий договор вступает в силу с «_01_» января 2026 г. и действует по «31_» декабря 2028 г. включительно и считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 1 год до окончания срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении по окончании срока его действия, для компенсации денежных средств, затраченных за выполненные работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Настоящий договор не может быть изменен или расторгнут до истечения одного года с момента его заключения, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

8.2. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Управляющая организация в своей деятельности действует четко в соответствии с условиями настоящего договора, а так же в рамках законодательства РФ регулирующего деятельность

убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, нанимателей муниципальных жилищных помещений, арендаторов, третьих лиц за которых Управляющая организация ответственности не несет, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы. Управляющая организация не несет ответственности перед собственниками, если не производит перерасчет за недопоставку услуг, если в период за который предъявляется претензия или произошла непоставка услуг у Собственника имелась задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги. Данное правило не распространяется на возмещение убытков.

4.5. Собственники, сособственники помещений, члены их семей несут солидарную ответственность по оплате и долгам по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Родители несут солидарную ответственность по оплате за несовершеннолетних детей, являющихся собственниками помещений, долей в помещениях.

5. Осуществление контроля Собственником за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1 Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения.

5.1.1 Контроль осуществляется путем:

- ознакомления с информацией, размещенной на сайте Государственной Информационной Системе Жилищно-Коммунального Хозяйства (далее ГИС ЖКХ), раскрытая Управляющей организацией в соответствии с требованиями и в сроки установленные Федеральным законом от 21.07.2014г № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», в случае принятия иного нормативного правового акта о порядке раскрытия информации, либо внесения изменений в указанный нормативный правовой акт, Стороны настоящего договора руководствуются действующим нормативным правовым актом.

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участие в осмотре выполненных работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

5.2 В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. Основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о недопоставке услуг;

- неправомерные действия Собственника.

5.3 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, в том числе представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядчика, субподрядчика, Собственник (член семьи Собственника), наниматель (член семьи нанимателя) и независимое лицо.

управляющих организаций по управлению МКД.

Изменения в настоящий договор, в том числе в приложения к настоящему договору могут быть внесены по соглашению сторон настоящего договора, дополнительным соглашением. Изменения по соглашению сторон в договор управления МКД могут вноситься, только при предоставлении Собственниками оригинала решения общего собрания, принятого в пределах полномочий (компетенции) общего собрания.

8.2.1. Подтверждением наличия решения общего собрания Собственников, в том числе Дополнительного решения предусмотренного п. 3.10. настоящего договора являются следующие документы:

1. принятого в порядке совместного присутствия:

- подлинник (оригинал) протокола, оформленный в порядке, установленном действующим законодательством,

- подлинник (оригинал) реестра регистрации участников общего собрания, с указанием в реестре: ФИО, номера помещения собственником которого является участник собрания и при наличии оригинальной подписи участника собрания.

Реестр и протокол предоставляются в едином сшиве, заверенном председателем и секретарем общего собрания в Управляющую организацию.

2. принятого в порядке заочного голосования:

- оригиналы решений собственников МКД оформленные, как по отдельности по каждой квартире, так и в едином документе.

Один экземпляр оригинала подтверждающего проведение и наличие решения общего собрания Собственников МКД передается по акту в УО.

При достижении согласия между Сторонами о внесении изменений в настоящий договор, УО со своей стороны подписывает решение общего собрания. С момента подписания решения общего собрания, такое решение является приложением к настоящему договору и имеет силу дополнительного соглашения к договору.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом:

- в без спорном порядке, если управляющая организация не проводит работы по текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с графиком работ, утвержденному общим собранием собственников;

- если управляющая нарушает или отказывается выполнять условия договора управления и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Договор считается расторгнутым по истечении трех месяцев с момента извещения УО о расторжении договора по основаниям указанным выше и при условии предоставления УО оригиналов решений общего собрания при очно-заочном голосовании, протокола оформленного в соответствии с установленными требованиями при очно-заочном голосовании. К моменту расторжения договора УО обязана;

- подготовить все необходимые документы и передать их вновь избранной управляющей организации;

- остатки начисленных, фактически полученных, но неиспользованных денежных средств на выполнение работ по текущему ремонту управляющая организация возвращает собственникам, как недопоставка услуг по текущему ремонту соразмерно общей площади жилого помещения согласно заявления.

В случае образования переплаты по результатам корректировки по лицевому счету жилого помещения денежные средства возвращаются согласно заявления собственника.

Остатки пере использованных денежных средств на выполнение работ по текущему ремонту распределяются между собственниками жилых помещений путем единовременного начисления в счете-квитанции.

8.4. В одностороннем порядке по инициативе Собственника договор расторгается в случае отчуждения находящегося в его собственности помещения путем уведомления Управляющей

организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

8.5. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации договор расторгается, чем Собственники должны быть уведомлены не позднее, чем за три месяца до расторжения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

8.6. Договор расторгается по соглашению Сторон или на основании решения суда принятого в соответствии с правилами установленными главой 29 ГК РФ.

8.7. В случае смерти Собственника договор считается расторгнутым с этим собственником со дня его смерти.

8.8. Договор расторгается в случае ликвидации Управляющей организации.

8.9. Договор расторгается по обстоятельства непреодолимой силы.

8.10. Если Собственниками было представлено (принято) в УО Дополнительное решение об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт, управление МКД на последующий год в порядке и сроки установленные п. 3.10 настоящего договора, однако установленный Дополнительным решением размер платы не учитывает предложений УО и УО отказалась вносить изменения в договор, то последняя вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в любое время в период его действия, известив Собственников о расторжении настоящего договора не менее чем за 30 дней до его расторжения.

8.11. В случае расторжения договор по окончании срока его действия или по инициативе УО в одностороннем порядке оказание услуг, выполнение работ по содержанию, текущему ремонту, управлению МКД, предоставлению коммунальных услуг Управляющей организацией прекращается со дня следующего за днем окончания срока действия настоящего Договора или расторжения настоящего договора по инициативе УО.

Собственники (любой собственник) обязаны в период действия извещения о расторжении настоящего договора:

- по окончании срока его действия,

- по инициативе УО в одностороннем порядке,

провести, общее собрание, на котором избрать, иную управляющую организацию и обеспечить содержание общего имущества МКД.

Указанное выше извещение о расторжении настоящего договора по окончании срока его действия размещается на досках объявлений МКД, публикуется в платежных документах.

8.12. В случае прекращения Договора по заявлению УО или его расторжение по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить Администрацию г. Волгодонска, и ресурсоснабжающие организации о расторжении договора за 3 месяца до его расторжения.

8.13. Внесение изменений в Приложение № 2, Приложение № 3 к настоящему договору возможно лишь по соглашению сторон настоящего договора. Соглашение сторон оформляется дополнительным соглашением к договору. Дополнительное соглашение подписывается управляющей организацией и затем утверждается решением общего собрания собственников помещений МКД. Расширение перечня работ услуг по содержанию и текущему ремонту, а так же увеличение периодичности выполнения работ, услуг возможно лишь при достижении согласия между сторонами настоящего договора по увеличению размера оплаты за дополнительно выполняемый объем работ, услуг по содержанию и текущему ремонту.

8.14. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.15. Расторжение Договора не является для Собственников основанием по прекращению исполнения обязательств по оплате долгов за жилое помещение, коммунальные услуги и иных произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

В случае наличия задолженности Собственников по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги, капитальный ремонт, даже если работы выполнены без оплаты, в кредит со стороны Управляющей организации, в объеме на основании решения общего собрания, то данные расходы

подлежат взысканию с Собственников. Указанные расходы УО обязана погасить за счет арендных платежей, если они имеются.

8.16. Услуги и работы, не относящиеся к неотложным или аварийным, выполненные без согласования с ОСС или советом МКД, оплате не подлежат.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.2. Приложения №№ 1, 2, 3 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ, Ростовской области и города Волгодонска.

9.4 Истечение срока действия Договора не освобождает Стороны от исполнения неисполненных обязательств по Договору.

9.5. Настоящий договор состоит из количества листов указанных в сшиве, сшив подписывается руководителем Управляющей компании от имени Собственников сшив поручается подписать уполномоченному представителю Собственников.

9.6. к настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

Приложение №2 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества

Приложение №3 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

10. Реквизиты, адреса и подписи сторон:

Управляющая организация : ООО «ЖЭК-1»

347382 г.Волгодонск Ростовская область

пр. Курчатова, 7а

тел. 25-60-41, факс 25-60-62 ООО «ЖЭК-1»

Р\сч. 40702810830050094520

Филиал «Центральный» Банка ВТБ

(ПАО) г. Москва

К/С 30101810145250000411

БИК 044525411

КПП 614301001 ИНН 6143059363

ОКВЭД 68.32.1 ОКПО 76953978

эл. почта dongilservis@mail.ru

Директор ООО «ЖЭК-1»

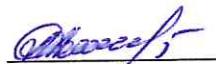
А.В.Дудко

Собственники помещений в лице
председателя совета многоквартирного
дома № 13 по ул. Молодежная
кв. 77

г. Волгодонск, Ростовская область.

Уполномоченный решением общего собрания
собственников МКД №25-1

от «08» ноября 2025г

 /Л.А. Тен (ФИО)

Приложение № 1
к договору № 3
от «01» 01 2024 г

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома в отношении
которого осуществляется управление
МКД № 13 ул. Москоженская
г. Волгодонск

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество <u>6</u> шт Площадь пола <u>436.7</u> кв.м Материал пола <u>бет.</u>	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - <u> </u> шт В том числе: пола - <u> </u> шт (площадь пола, требующих ремонта)
Межквартирные лестничные площадки	Количество <u>30</u> шт Площадь пола <u>436.7</u> кв.м Материал пола <u>плитка</u>	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - <u> </u> шт В том числе пола <u> </u> шт (площадь пола, требующая ремонта <u> </u> кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей <u>6</u> шт Материал лестничных маршей <u>бет.</u> Материал ограждения <u>мет.</u> Материал балясин <u> </u> Площадь <u>436.7</u> кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта <u> </u> шт. В том числе: лестничных маршей <u> </u> шт, ограждений <u> </u> шт, балясин <u> </u> шт
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт <u> </u> шт, иных шахт <u> </u> шт	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта <u> </u> шт, Количество иных шахт, требующих ремонта <u> </u> шт
Коридоры	Количество <u> </u> шт Площадь пола <u> </u> кв.м Материал пола <u> </u>	Количество коридоров, требующих ремонта <u> </u> шт, количество пола <u> </u> кв.м (площадь пола, требующая ремонта <u> </u> кв.м)
Технические этажи	Количество <u> </u> шт Площадь пола <u> </u> кв.м Материал пола <u> </u>	Санитарное состояние <u> </u>
Технические подвалы	Количество <u>1</u> шт, Площадь пола <u> </u> кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: <u>ХВС, ГВС,</u> <u>канализация, отопление</u> Перечень установленного оборудования: <u> </u> <u> </u> <u> </u>	Санитарное состояние <u> </u> , требования пожарной безопасности (указать соблюдается или не соблюдается, если не соблюдается дать краткую характеристику нарушений), <u> </u> Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене <u> </u> Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте <u> </u>
II Ограждающиеся несущие и несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента <u>бет. мет.</u> Количество проходов <u> </u> шт	Состояние <u>удовл.</u> Количество проходов, требующих ремонта <u> </u> шт

Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов <u>6</u> шт, Площадь стен в подъездах _____ кв.м Материал отделки стен <u>масс. окр.</u> Площадь потолков _____ кв.м Материал отделки потолков <u>вод. эл. окр.</u>	Количество подъездов, нуждающихся в рем _____ шт, Площадь стен, нуждающихся в ремонте _____ кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте _____ кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал <u>термост. мин.</u> Площадь _____ тыс.кв.м Длина межпанельных швов _____ м	Состояние <u>удовл.</u> Площадь стен, требующих утепление _____ кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте _____ м.
Перекрытия	Количество этажей <u>5</u> шт Материал <u>цефб</u> Площадь _____ тыс кв.м	Площадь перекрытий, требующих ремонта _____ кв.м, Площадь перекрытий, требующих утепление _____ кв.м
Крыши	Количество - <u>1</u> шт, вид кровли - <u>плоск.</u> материал кровли - _____, Площадь кровли _____ кв.м, Протяженность свесов - _____ м, Площадь свесов - _____ кв.м, Протяженность ограждений - _____ м	Характеристика состояния: <u>удовл.</u> Площадь крыши, требующая капитального ремонта _____ кв.м, Площадь крыши, требующих текущего ремонта _____ кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - <u>6</u> шт. из них деревянных - _____ шт, металлических - _____ шт	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта - _____ шт, из них деревянных - _____ шт, металлических - _____ шт
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - <u>24</u> шт, из них металлопластиковых - <u>24</u> шт	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта - _____ шт
III Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - _____ шт, в том числе грузовых - _____ шт, Марки лифтов, _____ Грузоподъемность - _____ кг, Площадь кабин - _____ кв.м	Количество лифтов, требующих замены - _____ шт, капитального ремонта - _____ шт, текущего ремонта - _____ шт
Мусоропровод	Количество - <u>6</u> шт, Длина ствола - <u>102</u> м, Количество загрузочных клапанов - <u>12</u> шт	Состояние ствола - удовлетворительное, Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____ шт
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - <u>36</u> шт, Материал вентиляционных каналов - <u>цефб</u> Протяженность вентиляционных каналов - <u>612</u> м Количество вентиляционных коробов - _____ шт	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - _____ шт

Электрические вводно-распределительные устройства	Количество — <u>1</u> шт <u>4к</u> подъезды	Состояние <u>удовл.</u>
Светильники	Количество — <u>40</u> шт	Количество светильников, требующих замены — <u> </u> шт, Количество светильников, требующих ремонта — <u> </u> шт
Магистраль распределительным щитком	Количество — <u>30</u> шт, Длина магистрали — <u>140</u> м	Длина магистрали, требующая замены — <u> </u> м, Количество распределительных щитков, требующих ремонта — <u> </u> шт
Сети электроснабжения	Длина — <u>230</u> м	Длина сетей, требующих замены — <u> </u> м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в одноструйном исчислении: <u>Ø32 - 336</u> <u>Ø20 - 20м.</u>	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: — <u> </u> м, требующих ремонта — <u> </u> м
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек — <u>Ø50-6</u> шт, - вентилей — <u> </u> шт, - кранов — <u>144</u> шт	Требует замены или ремонта: - задвижек — <u> </u> шт, - вентилей — <u> </u> шт, - кранов — <u> </u> шт
Элеваторные узлы	Количество — <u>3</u> шт	Состояние <u>удовл.</u>
Радиаторы (подъездное отопление)	Материал и количество - <u> </u> шт	Требует замены — <u> </u> шт
Насосы	Количество — <u> </u> шт Марка <u> </u>	Состояние <u> </u>
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: <u>Ø25 - 252 м</u> <u>Ø20 - 168 м</u> <u>Ø89 - 81 м</u>	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены — <u> </u> м, требующих окраски — <u> </u> м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: <u>Ø25 - 450</u> <u>Ø20 - 270</u>	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены — <u> </u> м, требующих окраски — <u> </u> м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек — <u>6</u> шт, - вентилей — <u> </u> шт, - кранов — <u>404</u> шт	Требуют замены или ремонта — <u> </u> шт
Количество приборов учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер <u>1</u>	Указать дату следующей поверки для каждого прибора <u> </u> г.
Трубопроводы канализации (в т.ч. ливневой)	Диаметр, материал и протяженность: <u>460</u>	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены — <u> </u> м,

Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность _____ _____	Состояние _____
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: - задвижек — ____ шт, - вентилей — ____ шт, - кранов — ____ шт	Требуют замены или ремонта — ____ шт
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде Многоквартирного дома	Количество — ____ шт	Состояние _____
Иное оборудование	_____ _____	Указать состояние _____
IV Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельный участок — <u>9452</u> га в том числе: - застройка — <u>1073</u> кв.м, - асфальт — <u>970</u> кв.м, - грунт, газон — <u>4104</u> кв.м	Указать состояние — _____
Зеленые насаждения	Деревья — ____ шт, кустарники — ____ шт	Указать состояние — _____
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы: - ограждения — ____ м, - скамейки — ____ шт	Указать состояние — _____

Директор ООО «ЖЭК-1»

А.В.Дудко

Собственник кв № 77
Председатель совета
МКД № 13
по ул. Молодежная
г. Волгодонск, Ростовской
области.

А.А. Мень
(ФИО)

Перечень работ по содержанию общего имущества МКД № 13
по ул. Мисагуленская в г. Волгодонске Ростовской области

	Наименование вида работы (услуги)	Периодичность выполнения работ и услуг
1	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства и иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома	
	очистка отмостки от снега и льда толщиной слоя выше 5см. (подметание отмостки и уборка случайного мусора при отсутствии снега и льда)	по мере необходимости
	сдвигание свежевыпавшего снега придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см (подметание территории, свободной от снежного покрова), уборка случайного мусора	по мере необходимости
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (подметание территории, свободной от снежного покрова), уборка случайного мусора	по мере необходимости
	уборка крыльца и площадок перед входом в подъезд от снега и наледи, посыпка придомовой территории песком или реагентами (подметание территории и уборка случайного мусора при отсутствии снега и льда)	по мере необходимости
	уборка контейнерной площадки, расположенной на территории общего имущества	6 раз в неделю
	подметание и уборка придомовой территории	3 раза в неделю
	очистка урн от мусора, установленных на придомовой территории	1 раз в 2 суток
	промывка урн, установленных на придомовой территории	1 раз в месяц
	уборка газонов	3 раза в неделю
	выкашивание газонов, удаление поросли деревьев	по мере необходимости
2	Работы и услуги по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов МКД.	
	Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов нижних двух этажей; крылец входов в подъезд	5 раз в неделю
	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов нижних двух этажей; крылец входов в подъезд	1 раз в неделю
	Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов выше второго этажа	2 раза в неделю (при наличии мусоропровода)
	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов выше второго этажа	2 раза в месяц (при наличии мусоропровода)
	влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в месяц
	мытьё окон	1 раз в год
	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; при выявлении засоров — незамедлительное их устранение	2 раза в месяц
	промывка и дезинфекция стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз в месяц
	Удаление мусора из мусороприемной камеры, уборка мусорокамер	6 раз в неделю
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД. Работы, выполняемые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
	Работы выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, ж/бетонными фундаментами;	2 раза в год
	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений —разработка плана восстановления работоспособности	
	Работы выполняемые для надлежащего содержания стен МКД:	
	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушение теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	

выявление следов коррозии, деформации и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей	2 раза в год
в случае выявления повреждений и нарушений — составление плана по восстановлению	
Работы выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД:	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения	
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыкания к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных ж/бетонных плит	
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного ж/бетонного настила	2 раза в год
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных швов к конструкциям перекрытия (покрытия)	
при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, трещин	
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными балками перекрытий и покрытий	2 раза в год
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий	
при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	
Работы выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД:	
проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год и по заявкам
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	по мере необходимости
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	по мере необходимости
проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	2 раза в год
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам — разработка плана восстановительных работ	по мере необходимости
Работы выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД:	
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений (визуальный осмотр)	
выявления наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с ж/б лестницами	2 раза в год
при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	
Работы выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД:	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабление связи отделочных слоев со стенами	
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и козырьков над входами в здание, в подвалы и над балконами	
при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	
Работы выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок МКД:	
выявление выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год
при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	
Работы выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки; полов, оконных и дверных заполнений, относящихся к общему имуществу МКД:	
проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию — разработка плана восстановительных работ	
при выявлении повреждений и нарушений полов — разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	

	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в МКД	4 раза в год
	при выявлении нарушений в отопительный период — незамедлительное их устранение. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ	
	Работы выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД; обеспечению требований пожарной безопасности МКД	
	проверка плотности закрытия входов на чердак	2 раза в год и по заявкам
	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей приборов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.	по мере необходимости
	контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических деталей; при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	2 раза в год
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД	
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а так же мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	постоянно
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в МКД	по мере необходимости
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	постоянно
	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	1 раз в год
	проверка исправности и работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	2 раза в год и по мере необходимости
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	регулярно
	контроль состояния и обеспечение работ по замене неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т. п.)	по мере необходимости
	восстановление работоспособности (ремонт) и замена оборудования отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т. п.), относящихся к общему имуществу в МКД. При невозможности ремонта — разработка плана по замене.	по мере необходимости
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере необходимости
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек; внутреннего водостока, дренажных систем	по мере необходимости
	Подготовка для промывки участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по мере необходимости
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
	удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год и по заявкам
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозийных отложений	1 раз в год
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и т. д.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в 3 года
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	ежемесячно
	замена ламп и техническое обслуживание электрических сетей и их оборудования в местах общего пользования	по мере необходимости
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	2 раза в год
4	Техническое обслуживание общедомового узла учета тепловой энергии	1 раз в месяц и по необходимости
5	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания МКД.	
	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД	круглосуточно
	выполнение заявок населения	по мере поступления заявок

6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования.	
	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в год
	организация технического обслуживания	1 раз в год
	при выявлении нарушений и неисправности внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация работ по их устранению	по мере необходимости
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего обеспечения безопасных условий труда, охраны окружающей среды; обеспечение санитарно-эпидемиологических работ, дезинфекции, дезинсекции.	
	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию и размещению таких отходов	по мере необходимости
	Автоуслуги	по мере необходимости
	проведение профилактических и истребительных работ по дезинфекции, дезинсекции и дератизации	по мере необходимости и по заявкам
	проведение профилактических обследований по переносчикам инфекций подвальных помещений МКД	1 раз в год
	профосмотры, аттестация рабочих мест	по мере необходимости
8	Услуги по управлению МКД (ведение технической документации, установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями, расчет размера платы за содержание и текущий ремонт МКД, услуги паспортистов, работа по обеспечению полноты сбора платежей, ведение бухгалтерского, налогового учета и отчетности; ведение сайта и размещение информации, анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчетов об исполнении договора управления, ведение лицевых счетов, счетов МКД	
	организация эксплуатации МКД	на период действия договора
	мониторинг технического состояния	
	планирование работ, составление сметных расчетов и актов по содержанию и текущему ремонту общего имущества	
	ведение технической документации	
	делопроизводство и хранение документации	
	управление персоналом	
	правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	
	услуги паспортистов	
	установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями	
	взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	
	съем и сбор показаний общедомовых приборов учета	
	расчет размера платы за содержание и текущий ремонт МКД	
	ведение лицевых счетов собственников, счетов МКД, проведение сверок; оформление и доставка квитанций за содержание и ремонт	
	анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчетов об исполнении договора управления	
	ведение бухгалтерского, налогового учета и отчетности; ведение сайта и размещение информации	
	информационная работа с собственниками	



Директор ООО «ЖЭК-1»

А.В.Дудко

Председатель МКД
Собственник кв. 77
МКД № 13
по ул. Молодежная
в г.Волгодонске

М.В.С. | А.Р.Бен

Приложение 3
к договору № 3
от 01.01.2026г.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества
МКД № 13 по ул. Многоотечная г. Волгодонск

Наименование работ	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	2
1 Фундаменты: восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	2 года
2 Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, замена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	2 года
3 Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	2 года
4 Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления, вентиляции; ремонт кровель плоских из наплавленных материалов	2 года
5 Оконные и дверные заполнения: замена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	2 года
6 Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков	2 года
7 Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов	2 года
8 Полы: замена, восстановление отдельных участков	2 года
9 Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях	2 года
10 Центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	2 года
11 Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения	2 года
12 Электроснабжение и электротехнические устройства: установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит	2 года
13 Вентиляция: восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции	2 года
14 Мусоропроводы: восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов, шибберных устройств	2 года
15 Лифты: ремонт, осуществляемый в процессе эксплуатации, с целью восстановления работоспособности отдельных узлов лифтов, с заменой или	2 года

восстановлением изношенных деталей (или узлов), регулировки механизмов; а также поддержание его эксплуатационных показателей;	
16 Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с организацией, обслуживающей жилищный фонд	2 года
17 Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток	2 года



Управляющая организация

Директор ООО «ЖЭК-1»

А.В.Дудко

Собственник кв № 44

Председатель совета

МКД № 13

по ул. Молодежная

г. Волгодонск, Ростовской обл.

на основании решения общего

собрания собственников от

«18» марта 2025 г

Михаил А. А. Тен.
(ФИО)

Проинуровано

Пронумеровано

В сиие 30 страниц

« 08 » ноября 2025 г.

Председатель собрания Михайлов

Секретарь собрания Кураев