

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ *n 43*

г. Волгодонск

« *04* » *03* 2025г.

Собственник(и) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Волгодонск, пр. Строителей, д.2, именуемые в дальнейшем — Собственники помещений или Собственники, и Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭК-2», имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 103 от 14.04.2015г., в лице директора Дудко Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее Многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № *1* от *04.03.2025* г.), заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация (далее по тексту — УО) по заданию Собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме (далее — общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме (далее — потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора;

в) оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности УО при исполнении Договора приведены в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 2 к Договору и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги.

1.4. Управление Многоквартирным домом, как самостоятельного объекта управления, исходя из его технического состояния и задания Собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения Многоквартирного дома в существующем состоянии, с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения Многоквартирного дома, отвечающим требованиям и стандартам надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению Многоквартирными домами (п. 4.1.1. Договора), а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме (п. 4.1.2. Договора)

2. Общие положения

2.1. Договор является договором смешанного вида, с особым правовым режимом, т.к. включает в себя разные виды договоров, - а также является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2. Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с УО.

2.3. УО предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №1)

2.4. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных границах землепользования.

С.И.О.

3. Порядок взаимодействия Собственников помещений и УО при осуществлении деятельности по управлению Многоквартирным домом

3.1 Собственники помещений и УО при осуществлении деятельности по управлению Многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению Многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес Собственников помещений или УО, при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче УО для целей исполнения Договора, приведен в Приложении №6 к Договору. При отсутствии достаточной документации для начала управления Многоквартирным домом, УО совместно с членами Совета дома осуществляют необходимые действия для её получения.

3.3. Совет (Председатель совета) Многоквартирного дома в рамках делегированных общим собранием собственников и установленных Жилищным кодексом Российской Федерации полномочий осуществляет взаимодействие с УО по вопросам осуществления деятельности по управлению Многоквартирным домом.

3.4. Собственники помещений своей волей дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку их персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в т.ч. передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам, определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

3.5. 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 Многоквартирном доме, подписавшими Договор, утвердивших решением Договора и подписавших решение общего собрания Собственников помещений (далее по тексту настоящего пункта - Субъекты персональных данных);

- одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку их персональных данных.

В соответствии с настоящим пунктом-заявлением и ФЗ «О персональных данных» УО в качестве оператора обрабатывает персональные данные Субъектов персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего договора и в рамках деятельности УО по управлению Многоквартирным домом. УО наделяется Субъектами персональных данных правом раскрывать и распространять персональные данные Субъектов персональных данных в связи с выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, 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 УО иных функций связанных с управлением Многоквартирного дома, 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.

Согласие на обработку персональных данных считается полученным Управляющей организацией с момента выставления Собственнику/нанимателю (Субъекту персональных данных) первого платежного документа, для внесения платы по Договору до момента получения Управляющей организацией письменного обращения Субъекта персональных данных, выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения, Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого Субъекта персональных данных, для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей компании.

3.6. Привлечение УО для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется УО самостоятельно или по рекомендации членов (Председателя) Совета дома.

3.7. Общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе УО. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищным Кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.8. Контроль за деятельностью УО в части исполнения Договора осуществляется Собственниками помещений и Советом дома в следующем порядке:

3.8.1. Члены Совета дома имеют право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- участия в осмотрах общего имущества, проводимых УО;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ УО по Договору;

- предъявления к УО требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;

- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям; обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением УО условий Договора;

- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору УО работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;

- получения от УО информации о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.8.2. Контроль за деятельностью УО уполномоченными лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 3.8.1., путем:

- участия в измерениях, испытаниях, проверках УО элементов общего имущества в Многоквартирном доме;

- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;

- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;

- с оставления актов осмотров технического состояния общего имущества;

- рассмотрение отчетов выполнения работ по Договору по итогам года.

3.8.3. На основании выданной каждым Собственником помещения Многоквартирного дома доверенности, Председатель совета Многоквартирного дома выступает в суде в качестве представителя Собственников помещений в таком доме, а также по делам связанным с управлением Многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг.

3.9. УО представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора, согласно форме, указанной в Приложении №5 к Договору, путём его размещения на досках объявлений во всех подъездах Многоквартирного дома и на официальном сайте УО в течение первого квартала, следующего за истекшим годом.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению Многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению Многоквартирным домом содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки:

4.1.1. УО оказывает услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (с последующими изменениями и дополнениями).

4.1.2. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, и порядке их оказания и выполнения в Многоквартирном доме, утверждён Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (с последующими изменениями и дополнениями).

4.1.3. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые УО не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора, О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам УО уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления (3 дня) до начала выполнения таких работ. При выполнении неотложных непредвиденных работ УО может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Неотложные непредвиденные работы (аварийные ситуации), замена вышедших из строя расходомеров, комплектов термопреобразователей сопротивления, ОПУ и иного оборудования на общедомовых узлах учёта, получение свидетельства о поверке паспорта узла учёта и иные работы на общедомовых узлах учёта, не относящиеся к минимально необходимым, которые не терпят отлагательства, выполняются УО незамедлительно. Работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются УО при согласовании с членами (Председателем) совета Многоквартирного дома или по решению членов Совета дома, если иное не предусмотрено Договором.

4.1.4. Порядок признания работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме выполненными, несвоевременно, некачественно или не в полном объёме, а также порядок приёмки таких работ и услуг указаны в Приложении № 4 к Договору.

4.1.5. УО оформляет акт выполненных работ и оказанных услуг по текущему ремонту общего имущества и неотложных непредвиденных работ в 2 (двух) экземплярах до 30 числа месяца, следующего за отчетным Члены Совета (Председатель совета) дома в течение пяти рабочих дней подписывают данные акты и возвращают (один) экземпляр УО. Если в указанный срок УО не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы и порядок её внесения

5.1. Граждане и организации (юридические лица) -Собственники помещений обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с условиями настоящего Договора, который является решением общего собрания Собственников, Собственники вносят плату за коммунальные услуги непосредственно соответствующей ресурсоснабжающей организации, на основании счет-квитанций, выставляемых ресурсоснабжающей организацией на конкретный вид коммунальной услуги. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные слуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца,

следующего за расчетным месяцем. Плата вносится в соответствии с реквизитами, указанными в расчетных документах (счете-квитанции).

5.2. Собственники посещения в Многоквартирном доме несут расходы на содержание принадлежащего ему помещения, содержание общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем несения платы за содержание и ремонт помещения. (ст.39, п.1 ст.158 ЖК РФ).

5.3. Взнос на капитальный ремонт для Собственников помещений Многоквартирного дома – 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. стр.156 ЖК РФ).

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

5.5. Порядок определения цены Договора:

5.5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.5.3. Договора.

5.5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества и текущему ремонту определяется УО ежегодно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п. 5.5.3. Договора.

5.5.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества, текущему ремонту, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне размеров платы за содержание и текущий ремонт помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома, приведённом в Приложении № 3 к Договору.

5.5.4. Стоимость иных работ, услуг, не включённых в предмет Договора, определяется соответственно по видам и объёмам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен и расценок, устанавливаемому УО. УО самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

5.5.5. Неиспользованные денежные средства на выполнение работ по текущему ремонту текущего года автоматически переходят на следующий год на эти же цели.

5.5.6. Финансовые средства, полученные от использования (аренды) общего имущества Многоквартирного дома направляются на проведение текущего ремонта Многоквартирного дома и благоустройство придомовой территории (земельного участка), а так же иные услуги, работы, утвержденные протоколами собрания собственников жилья.

5.6. Порядок определения размера платы за жилое помещение

5.6.1. Размер платы за жилое помещение устанавливается для Собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой минимальным Перечнем необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, и порядке их оказания и выполнения в Многоквартирном доме, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 на каждый год действия Договора, в расчёте на один месяц (или помесечно в течение года) — за 1 (один) квадратный метр общей площади помещений в Многоквартирном доме.

5.6.2. УО оказывает Собственнику услуги по содержанию и выполняет работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по установленному размеру платы за жилое помещение, утвержденному на общем собрании собственников помещений.

5.6.3. Плата за жилое и нежилое помещения для каждого Собственника помещения определяется исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. 5.6.1. и п. 5.6.2. Договора и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения и стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня

необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме услуг и работ, определяемой в порядке, установленном в п. 1.4 Договора.

5.6.4. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.6.5. УО до 15 ноября текущего года вносит свое предложение об установлении на каждый последующий год необходимого размера платы по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества, текущему ремонту путем размещения информации на досках объявлений в Многоквартирном доме и вручения данной информации одному из членов Совета Многоквартирного дома.

5.6.6. По инициативе Собственников помещений и решением общего собрания может утверждаться плата по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества, текущему ремонту на несколько лет вперед, но не более трех лет.

5.6.7. Решение общего собрания, изменяющее размер платы на каждый последующий год действия Договора, по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества, текущему ремонту (далее – Дополнительное решение) должно быть принято Собственниками помещений и передано в УО в срок до 31 декабря текущего года.

После подписания Дополнительного решения, со стороны УО плата (цена) за содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения, управление Многоквартирным домом устанавливается на 1 год в размере указанном в Дополнительном решении.

С 01 января последующего года, если оригиналы документов, подтверждающих наличия Дополнительного решения, не были переданы в УО, что означает - такое решение не было принято. В следствии чего УО обязана произвести изменение размера платы в соответствии с п. 5.6.8 настоящего Договора, сроком на 1 год, о чем извещает Собственников посредством размещения информации на досках объявлений во всех подъездах Многоквартирного дома, а также в квитанциях на оплату, оказываемых жилищно-коммунальных услуг.

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

5.6.8. В случае, если Собственники в срок до 31 декабря текущего года не предоставили в УО Дополнительное решение следовательно такое решение не было принято. В этом случае УО 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 Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт, увеличить размер такой платы и с января следующего года выставлять Собственникам расчетные документы с учетом увеличения размера платы в соответствии в настоящим пунктом.

Увеличение платы на следующий год за управление Многоквартирным домом, содержание общего имущества Многоквартирного дома, текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома производится путем умножения действующего размера платы на индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат.).

5.6.9. 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.

5.7. Порядок определения платы за иные работы, услуги

5.7.1. УО вправе оказывать Собственникам помещений дополнительные работы и услуги в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

5.7.2. Плата за дополнительные работы и услуги, не включённые в Перечень работ и услуг, согласно Приложению № 3 к Договору, устанавливается исходя из расценок, калькуляций (прейскуранта цен) установленных УО.

5.8. Внесение платы по Договору

5.8.1. Плата за жилое и нежилое помещения, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п. 5.6.3. Договора (далее плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в

соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее — плательщики) в УО, в том числе через её платежных агентов;

5.8.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истёкшим (расчётным) месяцем.

5.8.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании расчетных документов, составляемых УО по расчётам с потребителями и предъявляемых к оплате плательщикам.

5.8.4. Неиспользование Собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

5.8.5. Оплата пеней (штрафов) за несвоевременно и (или) не полностью внесённую плату по Договору производится плательщиком в платежном документе для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, выставляемом УО.

5.8.6. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются УО по заявкам потребителей, производится потребителями по согласованию с УО после их фактического выполнения — на банковский счёт УО.

6. Права и обязанности по Договору

6.1. УО обязана:

6.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. Договора.

6.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и устранять аварии.

6.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

6.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением Многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

6.1.5. Организовать и вести прием Собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления Многоквартирным домом.

6.1.6. По требованию членов совета Многоквартирного совета, осуществляющих приёмку выполненных работ и контроль деятельности УО по Договору, предоставлять им документы в порядке и в объеме, установленные Договором.

6.1.7. Предоставлять членам Совета Многоквартирного дома результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в объеме взятых обязательств.

6.1.8. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) Собственника (потребителя).

6.1.9. По требованию Собственника производить сверку оплаты за содержание и ремонт жилого/нежилого 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 предоставленные коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

6.1.10. Вести лицевой счет Многоквартирного дома, на котором учитывает доходы и расходы Многоквартирного дома. Обеспечивает расчет платежей Собственников помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

6.1.11. Обеспечивает доставку Собственникам помещений до 5 числа месяца, следующего за расчетным, расчетных документов (счетов-квитанций) на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Квитанции доставляются через почтовые отделения почтовой связи простой корреспонденцией или непосредственно УО в почтовый ящик.

КСО

Квитанция считается доставленной надлежащим образом, если в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным (истекшим месяцем) от Собственника помещения не поступило заявления в УО об отсутствии расчетного документа (счета- квитанции).

6.1.12. Предоставлять ответ на предложения, заявления и жалобы Собственников, потребителей в течение 30 рабочих дней.

6.1.13. Информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг, не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до начала перерыва.

6.1.14. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить потребителей, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме о причинах невыполнения, путём размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания);

б) исправить имеющиеся недостатки в минимально короткий срок с момента обнаружения.

6.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации потребителями помещений в Многоквартирном доме. Недостаток и дефект считается выявленным, если УО получила письменную заявку на их устранение.

6.1.16. Не позднее 1 (одних суток) до проведения работ внутри помещения, согласовать с Собственником, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися помещениями в Многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования, направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения, не позднее чем за 3 (три) дня до момента проведения необходимых работ, за исключением работ аварийного характера.

6.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

6.1.19. Представлять Собственникам помещений отчет по утвержденной форме (Приложение №5) о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, (а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия). Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, размещается на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома, на официальном сайте в сети Интернет: <http://ukgekvologodonsk.ru/manage-homes/pr-t-stroiteley-d2>, на сайте ГИС ЖКХ.

В отчете указывается информация:

- о выполнении и стоимости услуг, работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;

- о выполнении и стоимости работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- о начислении и фактической оплате Собственниками помещений работ, услуг по Договору за отчетный год;

- о выполнении и стоимости работ по ликвидации последствий аварий в Многоквартирном доме;

- о выполнении замечаний контролирующих органов и повлекших затрат на устранение замечаний.

6.1.20. При наличии у собственника задолженности по оплате за услуги по содержанию помещения свыше 4 (четырёх) месяцев, Управляющая организация вправе обратиться к нотариусу за получением исполнительной надписи о взыскании задолженности.

6.1.21. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

6.2. Исполнение услуг УО по текущему ремонту:

6.2.1. Работы по текущему ремонту, выполняются при условии финансирования со стороны Собственников помещений и достаточности имеющихся на лицевом счете Многоквартирного дома денежных средств для полного выполнения конкретного объема работ по текущему ремонту.

6.2.2. 15 % денежных средств, поступающих от Собственников помещений в счет оплаты за выполнение текущего ремонта всегда сохраняются на лицевом счете.

Многоквартирного дома, как неприкосновенный запас для устранения аварийных ситуаций.

6.2.3. При недостаточности денежных средств, заложенных в качестве неприкосновенного запаса для устранения аварийных ситуаций, денежные средства, поступившие на текущий ремонт, в первую очередь расходуются УО на устранение аварийных ситуаций, предварительно устно уведомив одного из членов (председателя) Совета Многоквартирного дома. К аварийным ситуациям относятся ситуации, которые незамедлительно должны быть устранены, в том числе ремонт инженерного оборудования, ремонт кровли для устранения течи (затопления), ремонт швов и панелей для устранения течи и промерзания и т.п. Оставшиеся денежные средства, собранные на лицевом счете Многоквартирного дома по статье «текущий ремонт», расходуются на работы по текущему ремонту.

6.2.4. Правом на определение последовательности выполнения работ по текущему ремонту и конкретного объема работ наделяется Совет (председатель) Многоквартирного дома, на основании решения общего собрания Собственников Многоквартирного дома.

6.2.5. УО извещает Собственников помещений о первоочередном необходимом текущем ремонте общего имущества Многоквартирного дома с срок до 01 ноября текущего года, посредством размещения объявления на информационном стенде в каждом подъезде Многоквартирного дома и (или) в квитанциях. В случае, если Собственники помещений, Совет Многоквартирного дома не учли предложений УО, не совершили действий, необходимых УО для организации данного вида работ (провести собрание, собрать целевые денежные средства), то Собственники помещений несут ответственность перед другими Собственниками помещений или третьими лицами, которым в результате был причинен ущерб. В случае, если УО в срок до 01 ноября не известила Собственников помещений о необходимом первоочередном текущем ремонте, то ответственность за ущерб, возникший по этой причине несет УО.

6.3. УО вправе:

6.3.1. В период действия Договора, УО вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные перечнем работ и услуг, утвержденных общим собранием, если таковые произведены с целью предотвращения угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в Многоквартирном доме, устранения последствий аварий или угрозы причинения ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорных органов, о чем УО обязана проинформировать Собственников помещений.

6.3.2. В целях надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома, в состав которого входит в том числе внутридомовое газовое оборудование (далее – ВДГО), заключать договор со специализированной организацией на техническое обслуживание и ремонт ВДГО в Многоквартирном доме.

6.3.3. Поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. При этом ответственность за выполнение обязательств по настоящему Договору несет УО.

6.3.4. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платёжными (расчётными) документами.

6.3.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям, в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

6.3.6. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору, требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором, а также с правом обращения в судебные органы о принудительном взыскании образовавшейся задолженности.

6.3.7. Ежемесячно, после окончания срока для оплаты за жилищно-коммунальные услуги разместить на информационных стендах Многоквартирного дома списки Собственников помещений, имеющих задолженность свыше 2 (двух) месяцев.

6.3.8. По согласованию с членами (председателем) Совета Многоквартирного дома принимать от имени собственников помещений многоквартирного дома решения о передаче общего имущества многоквартирного дома (его части) в пользование на возмездной основе

(аренду), если это не нарушает их права и законные интересы, а также заключать соответствующие договоры (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, согласованных с Советом Многоквартирного дома, согласно калькуляций (расчетов), утвержденных УО.

6.3.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) потребителем время, представителей УО (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, в порядке и в сроки установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года №2354.

6.3.10. Требовать от Собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей УО, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

6.3.11. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг, указанного в Приложении №8 Договора, на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общем собрании Собственников помещений, либо производить расчет платы на следующий год, в соответствии с п.5.6.8. Договора.

6.4. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

6.4.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое и нежилое помещения и коммунальные услуги в сроки, установленные Договором управления.

6.4.2. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг потребители в жилых и нежилых помещениях ежемесячно снимают его показания и в период с 23 по 25 число каждого месяца передают полученные показания способом, указанный в счет-квитанциях на оплату, выставляемые ресурсоснабжающими организациями.

6.4.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учёта немедленно сообщать о них письменно, либо по электронной почте или устно по телефону в УО и (или) аварийно-диспетчерскую службу, в случае наличия возможности, самостоятельно принимать все доступные меры по их устранению.

6.4.4. Сообщать УО свои контактные телефоны и адрес электронной почты, которые будут использоваться для уведомления о задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе. Уведомлять УО об изменении контактных данных. В случае если Собственник (пользователь) не уведомил УО об изменении контактных данных (адрес нахождения имущества, номер телефона, электронная почта), или отказывается или не получает письменные предупреждения по своей вине, уведомления и извещения, отправленные по указанным контактным данным собственника, считаются доставленными, обязанности УО по письменному предупреждению, уведомлению и извещению считаются надлежащим образом исполненными, потребитель жилищно-коммунальных услуг считается надлежащим образом уведомленным.

6.4.6. Обеспечивать, в течение одних суток с момента обращения, доступ представителей УО в принадлежащее ему (используемое им) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с УО время, а в случае аварий - работников аварийных служб УО в любое время суток.

6.4.7. Незамедлительно сообщать УО о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных составляющих элементов общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме.

6.4.8. Предоставлять УО в течение 3 (трех) рабочих дней следующие сведения:



- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги;
- информацию о смене Собственника помещения, принадлежавших на праве собственности, ФИО нового Собственника;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путём объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

6.4.9. Своевременно представлять в УО заверенные копии правоустанавливающих документов на помещения, принадлежащие на праве собственности Собственнику;

6.4.10. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

6.4.11. 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.

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

6.4.13. 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, Собственники помещения представляют УО:

- копии правоустанавливающих документов;
- подготовленный и оформленный, в установленном порядке, проект переустройства и (или) перепланировки помещения;

- копию технического паспорта помещения с внесенными изменениями;

- копию постановления Администрации города Волгодонска о смене статуса помещения.

6.4.14. В случае непредоставления документов, указанных в п. 6.4.14. или самовольного переустройства, перепланировки, нести всю полноту ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам и в том числе УО, а также нести риск отрицательных последствий из-за невыполнения своих обязанностей.

6.4.15. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором, жилищным законодательством и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

6.5. Собственники помещений имеют право:

6.5.1. Требовать от УО возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения УО своих обязанностей по Договору.

6.5.2. Получать от УО сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличия (отсутствия) задолженности или переплаты, наличия оснований и правильности начислений УО плательщику (штрафов, пеней).

6.5.3. Требовать от УО проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

6.5.4. Предоставлять объекты общего имущества Многоквартирного дома для строительства, либо эксплуатации предприятиям связи (Интернет, телефония), а также рекламодателям, на основании принятого решения на общем собрании Собственников такого Многоквартирного дома и в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2024г № 67-ФЗ

6.5.5. Осуществлять контроль за выполнением УО её обязательств по Договору в порядке, в соответствии с п.3.8.1, 3.8.2 Договора.

6.5.6. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

6.6. Собственникам помещений запрещается:

6.6.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

6.6.2. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения УО;

6.6.3. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении,

Ильин

свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

6.6.4. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

6.6.5. несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

6.6.6. производить переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений без получения соответствующих разрешений.

7. Ответственность по Договору

7.1. Ответственность УО, Собственников помещений и иных потребителей:

7.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, УО, Собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению прямых убытков, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. Ответственность УО:

7.2.1. УО несёт ответственность перед потребителями за действия своих Представителей. УК несёт ответственность по настоящему Договору в объёме взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности определенных в Приложении

7.2.2. УО несёт ответственность за ущерб, причиненный Многоквартирному дому в размере действительного причинённого ущерба.

7.2.3. УО не несёт ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.2.4. В случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, УО обязана произвести перерасчет (уменьшение) платы Собственнику, от стоимости не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг.

7.2.5. УО не несёт ответственности и не возмещает убытки и причинённый ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;

- аварий, произошедших не по вине УО и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

- по истечению срока службы общего имущества, при условии письменного уведомления, направленного совету МКД не менее чем за 3 месяца до окончания срока службы общего имущества.

7.3. Ответственность Собственников помещений и иных потребителей:

7.3.1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое и нежилое помещения, обязаны уплатить кредитору пени в размере ставки рефинансирования установленного Центральным Банком Российской Федерации;

7.3.2. При обнаружении несанкционированного подключения Собственником или иным потребителем внутриквартирного оборудования к внутридомовым инженерным системам (электрооборудования, тепло, водоснабжения) УО обязана:

- а) незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение.

- б) составить акт о несанкционированном подключении и сообщить в ресурсоснабжающую организацию.

При обнаружении УО факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального (квартирного) прибора учёта, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, УК обязана прекратить использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и произвести перерасчёт размера платы за коммунальную услугу для такого потребителя, исходя из

объёмов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учёта, указанной в акте проверки состояния прибора учёта, составленном УК, до даты устранения такого вмешательства.

7.3.3 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.

7.3.4. 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 (например, члены Совета дома, соседи, родственники). Если в течение 3-х часов в рабочее время представитель УО и (или) подрядчика не прибыли для составления Акта и установления наличия и причин нарушения, то Акт может быть составлен без их участия.

7.3.5. 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).

7.3.6. 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, члены Совета дома, соседи, родственники). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

8. Особые условия

8.1. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

8.2. Собственник муниципального имущества, переуступает УО право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

9. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Договор и приложения к нему, считается подписанным, с момента его акцептования (утверждения) на общем собрании Собственников помещений в Многоквартирном доме, вступает в силу с «01» января 2025г.

Договор действует до 31 декабря 2030 года. В случае, если до окончания срока действия Договора ни одна из сторон не объявила о своем намерении расторгнуть/заключить новый Договор, то срок его действия продлевается еще на один год.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на собрании собственников помещений, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании Собственников при обязательном их согласовании с УО и подписании такого дополнительного соглашения УО. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.3. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия, УО производит сверку расчётов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных УО от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед УО, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам УО до полного погашения задолженности.

9.4. Собственники помещений на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если УО не выполняет условий такого договора.

В указанном случае Собственники помещений обязаны уведомить УО об отказе от исполнения настоящего Договора не менее чем за 6 месяцев до даты прекращения Договора с приложением заверенной копии протокола общего собрания собственников. За тридцать дней до даты прекращения Договора члены Совета дома (председатель) обязаны уведомить УО о том, кому по решению Собственников помещений необходимо передать техническую и иную документацию на дом.

9.5. УО в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Собственники помещений не выполняют условия такого договора.

В указанном случае УО обязана уведомить Собственников помещений не менее чем за два месяца до даты прекращения Договора. За тридцать дней до даты расторжения Договора члены Совета дома (председатель) обязаны уведомить УО о том, кому по решению Собственников помещений необходимо передать техническую и иную документацию на дом.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам,

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя УО), уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

11.1.1. Договор и приложение к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на собрании собственников, после чего члены (не менее 4 человек или Председатель) Совета Многоквартирного дома подписывают Договор путем проставления своих подписей.

11.1.2. Договор составляется в 2 экземплярах. Один экземпляр хранится в УО, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче председателю Совета многоквартирного дома, для хранения по его почтовому адресу.

11.1.3. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для УО, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, составлен на ___ страницах, прошит, скреплен печатью УО и подписями руководителя УО и председателя Совета дома. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

11.1.4. По просьбе любого из Собственников помещений УО выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную УО и включающую в себя только текст самого Договора на страницах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для Собственников помещений, а также на официальном сайте УО, на котором в обязательном порядке УО размещает Договор со всеми приложениями к нему.

11.1.5. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.1.6. К Договору прилагаются:

Приложение №1 - Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности;

Приложение №2 - Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение №3 - Стоимость и перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества;

Приложение № 4 - Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

Приложение № 5 – Форма ежегодного отчета управляющей организации ООО «ЖЭК-2» о выполнении условий Договора управления за предыдущий год;

Приложение № 6 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов.

ООО «ЖЭК-2» Реквизиты ИНН 6143059356 КПП 614301001 Расч. Счет 40702810430050094522 Банк Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва К/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ОГРН 1056143037092 дата регистрации 27.07.2005г Официальный сайт Управляющей компании: kgekvologodonsk.ru Адрес электронной почты: dongilservis@mail.ru Директор  Дудко А.В. 	Председатель совета МКД, уполномоченный решением общего собрания протокол от <u>01</u> » <u>03</u> 2025г.  /  Подпись _____ ФИО _____
--	---

1. Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

Характеристика многоквартирного дома:

Адрес: г. Волгодонск, проспект Строителей, дом 2;

Серия, тип постройки многоквартирный жилой дом:

Год постройки 1990 г.;

Количество этажей – 9;

Количество подъездов - 8;

Количество жилых помещений - 256;

Количество нежилых помещений 22;

Общая площадь дома 18968,00 м²

Общая площадь жилых помещений, м² 15182,20

Общая площадь нежилых (коммерческих) помещений (1 этаж), м² 1999,93

Кадастровый номер земельного участка: 61:48:0040203:44.

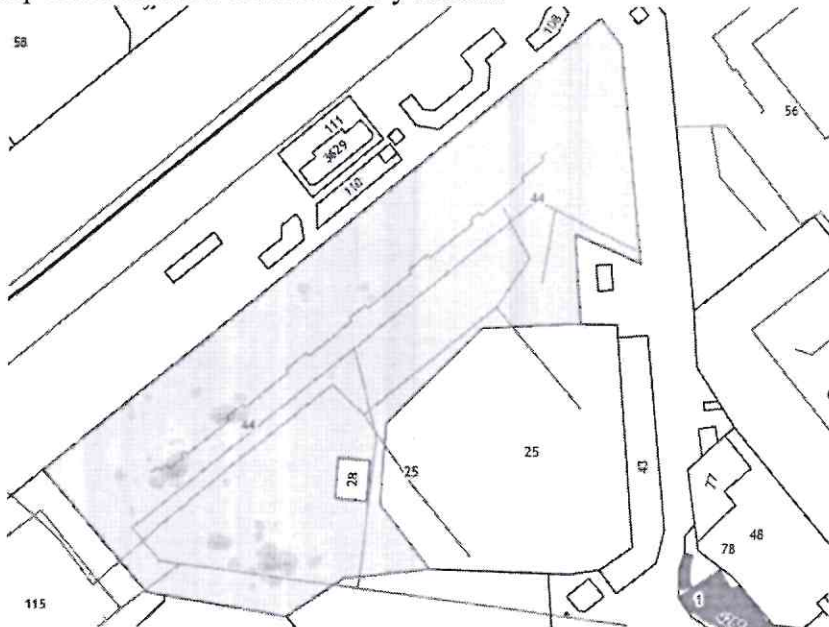
Лифты – 8.

2. Границы эксплуатационной ответственности УО

2.1. УО исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории — согласно границ, установленных кадастровым планом земельного участка.



2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг (снабжение ГХВС, тепловой энергией, электроснабжение и водоотведение).

2.2. внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам помещений и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении. В случае если Собственник помещения самостоятельно

С.С.С.

или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом Собственника и Собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене собственником помещения участка проектных стальных труб на стояке ХВС в помещениях на любые другие трубы, собственник помещения несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку;

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, собственник помещения несет ответственность за техническое состояние таких труб;

- по внутридомовым инженерным системам горячего водоснабжения первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении. В случае если собственник помещения самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене Собственником помещения участка проектных стальных труб на стояке ГВС в помещениях на любые другие трубы, Собственник помещения несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку;

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры/ в строительные конструкции, собственник помещения несет ответственность за техническое состояние таких труб;

- по внутридомовой инженерной системе водоотведения - до первых стыковых соединений, на ответвлении от канализационного стояка;

- по внутридомовой системе отопления — стояки и проектные обогревающие элементы. В случае переустройства Собственником помещения системы отопления (замене проектных обогревающих элементов, установка запорной или регулирующей арматуры) граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом собственника помещения устанавливается по первому сварному соединению на ответвлении от стояка.

- при устройстве стояков, подводящих и отводящих труб от стояка в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб;

- по внутридомовой системе электроснабжения - первое болтовое присоединение вводного кабеля на первом отключающем устройстве в этажном щите;

- по системе вентиляции — входное отверстие вентиляционного канала.

В случае выполнения Собственниками помещений переустройства, вследствие чего нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, установки в вентиляционные отверстия вентиляторов и воздухопроводов — ответственность за нерабочее состояние системы вентиляции ложится на собственников помещений.

Состав общего имущества многоквартирного дома.

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) кровля;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

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

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

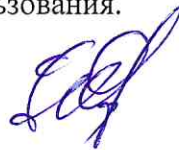
е) детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорнорегулирующих вентилей на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводнораспределительных устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования.



**Приложение № 3 к Договору
управления многоквартирным домом**

**Стоимость и перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и текущему ремонту общего имущества.**

Структура платы за услуги по управлению, обслуживанию, содержанию и выполнению текущего ремонта общедомового имущества дома №2 по пр.Строителей в г.Волгодонске.

Общая начисляемая площадь дома 17094,3

2025 г.

№	Наименование	Тариф за 1 м ² в месяц (руб.)	Стоимость в месяц (тыс.руб)	Стоимость за 12 месяцев (тыс.руб)
1.	Плата за работы и услуги по содержанию и управлению Многоквартирным домом:	25,5		
1.1.	Содержание домохозяйства в т.ч:	6,59	112,6	1351,8
1.1.1.	Содержание придомовой территории	2,81	58,0	576,4
1.1.2.	Содержание мусоропровода, лестничных клеток, мусорокамер	3,78	64,6	445,4
1.2	Услуги по техническому обслуживанию жилого фонда	9,75	166,7	2000,0
1.3.	Техническое обслуживание и эксплуатация лифтов, в т.ч. страхование и техническое освидетельствование	2,89	49,4	592,8
2.	Прочие прямые расходы	1,14	19,5	233,9
3.	Затраты по управлению жилым фондом	5,13	87,7	1052,3
4.	Текущий ремонт (конструктивных элементов, инженерных систем)	7,0	119,7	1435,9
Всего затрат по содержанию, управлению и текущему ремонту Многоквартирного дома		32,5	555,6	6666,7

Перечень работ, входящий в услуги по управлению Многоквартирным домом и его содержанию:

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов (конструктивных элементов жилых зданий):

1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

1.1.1. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам с устранением выявленных нарушений постоянно;

1.1.2. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с устранением выявленных нарушений путем разработки контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детального обследования и составления плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций постоянно ;

1.1.3 Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента с устранением выявленных нарушений путем восстановления их работоспособности постоянно;

1.2 Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

1.2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений с устранением выявленных нарушений постоянно

1.2.2. Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков и принятие мер: постоянно исключаяющих подтопление этих помещений, в том числе путем откачки

грунтовых вод постоянно исключаяющих захламление, загрязнение и загромождение этих помещений постоянно обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями постоянно

12.3. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них с устранением выявленных неисправностей постоянно;

1.2.4. Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов по мере необходимости;

1.2.5. Дезинфекция, дератизация и дезинсекция подвальных помещений и технических подполий по мере необходимости, но не реже 1 раза в год;

1.2.6. Обеспечение освещения подвальных помещений и технических подполий, включая смену перегоревших лампочек по мере необходимости.

1.2.7. Очистка подвальных помещений от отходов (в том числе мусора) по мере необходимости, но не реже 2 раз в год.

1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:

1.3.1. Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. В случае выявления повреждений и нарушений — составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий постоянно согласно плану мероприятий

1.3.2. Выявление следов коррозии, деформаций 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, из крупноразмерных блоков. В случае выявления повреждений и нарушений — составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий постоянно согласно плану мероприятий;

1.3.3. Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными постоянно конструкциями в домах со стенами из мелких блоков. В случае выявления повреждений и нарушений — составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий согласно плану мероприятий

1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:

1.4.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний. В случае выявления повреждений и нарушений разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану мероприятий%

1.4.2. Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. В случае выявления повреждений и нарушений разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану мероприятий;

1.4.3. Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного 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 железобетонного настила.

В случае выявления повреждений и нарушений — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ;

1.4.4. Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов. В случае выявления повреждений и нарушений разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение постоянно согласно плану восстановительных работ восстановительных работ

1.4.5. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). В случае выявления повреждений и нарушений разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ

1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий.

1.5.1. Контроль состояния и выявление нарушений условий постоянно эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин. В случае выявления повреждений и нарушений — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ согласно плану восстановительных работ;

1.5.2. 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 железобетонными балками перекрытий и покрытий. В случае выявления повреждений и нарушений разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ.

1.6 Работы, выполняемые в целях содержания крыши:

1.6.1. Проверка кровли (крыши) на отсутствие протечек постоянно;

1.6.2. Устранение нарушений, приводящих к протечкам незамедлительно;

1.6.3. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. В случае выявления повреждений и нарушений — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ;

1.6.4. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, — их устранение. В остальных случаях — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно незамедлительно согласно плану восстановительных работ;

1.6.5. Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя и других элементов на крышах. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, — их устранение. В остальных случаях — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ незамедлительно согласно плану восстановительных работ;

1.6.6. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. В случае выявления повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости) и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ;

1.6.7. Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, — их устранение. В остальных случаях — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно незамедлительно согласно плану восстановительных работ;

1.6.8. Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод по мере необходимости, но не реже 2 раз в год (весной и осенью);

1.6.9. Проверка и очистка кровли от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды по мере необходимости;

1.6.10. Закрытие дверей и металлических решеток на замки постоянно.

1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:

1.7.1. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. В случае выявления повреждений и нарушений — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ

1.7.2. Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами. В случае выявления повреждений и нарушений — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ.

1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:

1.8.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами. В случае выявления повреждений и нарушений разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, в том числе ремонт и окраска отдельных элементов фасадов, а также герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей. Постоянно согласно плану восстановительных работ;

1.8.2. Контроль состояния (работоспособности подсветки) информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). В случае выявления повреждений и нарушений — постоянно согласно плану разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая ремонт и установку информационных знаков восстановительных работ;

1.8.3. Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.

В случае выявления повреждений и нарушений разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ.

1.8.4. Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами. В случае выявления повреждений и нарушений — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ;

1.8.5. Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). В случае выявления повреждений и нарушений — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей постоянно согласно плану восстановительных работ.

1.8.6. Проверка и очистка выступающих элементов фасадов от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды по мере необходимости.

1.9 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в помещениях, относящихся к общему имуществу:

1.9.1. Выявление зыбкости, 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 постоянно согласно плану. В случае выявления повреждений и нарушений разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и их проведение.

1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу:

1.10.1. Проверка состояния внутренней отделки. В случае угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию — устранение выявленных нарушений постоянно согласно плану восстановительных работ.

1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу:

1.11.1. Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов. В случае выявления повреждений и нарушений — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ.

1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:

1.12.1. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. В случае выявления нарушений в отопительный период (с сентября по май) проведение ремонта, включая утепление оконных проемов и замену разбитых стекол. В остальных

случаях — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно незамедлительно согласно плану восстановительных работ.

2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества.

2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции:

2.1.1. Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем. В случае выявления повреждений и нарушений — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ;

2.1.2. Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений по мере необходимости;

2.2. Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски дефлекторов. В случае выявления повреждений и нарушений — разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ;

2.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирных домах с холодным и горячим водоснабжением, водоотведением:

2.3.1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

2.3.3. Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения, а также герметичности систем незамедлительно;

2.3.4. Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) постоянно;

2.3.5. Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) по мере необходимости;

2.3.6. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу по мере необходимости;

2.3.7. Контроль состояния участков трубопроводов, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, а также соединительных элементов постоянно;

2.3.8. Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации незамедлительно;

2.3.9. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе незамедлительно;

2.3.10. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб;

2.3.11. Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации незамедлительно;

2.3.12. Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока по мере необходимости.

2.3.13. Прочистка ливневой канализации по мере необходимости, но не реже 1 раза в год;

2.3.14. Проведение пробных пусконаладочных работ ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб.

2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления:

2.4.1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) постоянно;

2.4.2. Контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода) постоянно;

2.4.3. Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, а также герметичности систем незамедлительно;

2.4.4 Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) постоянно;

2.4.5 Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) по мере необходимости;

2.4.6. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу незамедлительно;

2.4.7. Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб;

2.4.8 Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления 1 раз в год;

2.4.9 Проведение пробных пусконаладочных работ ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб;

2.4.10 Удаление воздуха из системы отопления ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб.

2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:

2.5.1 Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки постоянно;

2.5.2. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения постоянно;

2.5.3. Техническое обслуживание и ремонт электрических и осветительных установок (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и другие работы), элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования постоянно;

2.5.4. Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды путем смены перегоревших постоянно лампочек в холлах и тамбурах первых этажей, а также на лестничных клетках и входах в подъезды;

2.6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективного (общедомового) прибора учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (далее — коллективного прибора учета):

2.6.1. Контроль состояния и работоспособности коллективного прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений, течи и соответствующих пломб. В случае выявления нарушений и повреждений разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая очистку фильтров, замену неисправных элементов (расходомеров, магнитно-индукционных датчиков, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.) постоянно согласно плану восстановительных работ;

2.6.2. Техническое обслуживание коллективного прибора учета и его элементов раз в квартал;

2.6.3. Снятие показаний коллективного прибора учета ежемесячно;

2.6.4. Обеспечение проведения проверок коллективного прибора учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета;

2.6.5. Проведение процедуры допуска (ввода) коллективного прибора учета в эксплуатацию:

- проверка места установки, схемы подключения и состояния прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений и соответствующих пломб;

- установка контрольной одноразовой номерной пломбы (контрольной пломбы) и (или) знаков визуального контроля;

- составление акта допуска коллективного прибора учета в эксплуатацию ____ раз в год и после установки (замены) прибора учета.

3. Работы и услуги по содержанию общего имущества.

Перечень работ по содержанию общего имущества МКД № 2 по пр. Строителей в г. Волгодонске
Ростовской области

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг
1	Работы и услуги по содержанию иного имущества в МКД	
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 (далее-придомовая территория), в холодный период года, в том числе:	
	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 свежевывпавшего 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
	очистка от мусора урн, установленных на придомовой территории	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
2	Работы и услуги по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
	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 контейнерной площадки, расположенной на территории общего имущества	6 раз в неделю
	уборка газонов	3 раза в неделю
	выкашивание газонов, удаление поросли деревьев	по мере необходимости
3	Работы и услуги по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества	
	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
	влажная уборка полов лифтовых кабин	6 раз в неделю
	Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов выше второго этажа	1 раз в неделю (при наличии лифта и мусоропровода)

	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов выше второго этажа	1 раз в месяц (при наличии лифта и мусоропровода)
	влажная уборка стен, потолков и дверей кабины лифта	1 раз в месяц
	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
4 Работы выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов МКД		
	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; при выявлении засоров — незамедлительное их устранение	2 раза в месяц
	чистка загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	6 раз в неделю
	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
II	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	
1 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	
2 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	2 раза в год
	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	
	в случае выявления повреждений и нарушений — составление плана по восстановлению	
3 Работы выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД:		
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения	2 раза в год
	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	
	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	2 раза в год
	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	
	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)	
4 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
5 Работы выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД:		
	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений (визуальный осмотр)	2 раза в год
	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	
	при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	
6 Работы выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД:		
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабление связи отделочных слоев со стенами	2 раза в год
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	
	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)	
7 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)	
8	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	2 раза в год
	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	
	при выявлении нарушений в отопительный период — незамедлительное их устранение. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ	
9	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
III	Работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД	
I	Работы выполняемые в здания с подвалами:	
	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	
2	Работы выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в МКД;	
	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	постоянно

Сид

	герметичности оборудования	
	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
3	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (горячего и холодного), отопления и водоотведения в МКД	
	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) 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
4	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в МКД	
	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
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио-и телекоммуникационного оборудования в МКД	
	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

Handwritten signature

	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
6 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
IV	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в МКД	
	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в год
	организация технического обслуживания	по мере необходимости
	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
V	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД	
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	постоянно
	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов)	1 раз в месяц
	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	по заявкам
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год
VI	Прочие работы, услуги	
	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
VII	Услуги по управлению 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	

**Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в
многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого
помещения**

Порядок признания работ выполненными, услуг оказанными и оформления актов приемки работ, услуг

1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными в случае отсутствия со стороны Собственников помещений актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг и выполнении работ, установленных правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»,

2. Услуги или работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются не выполненными, если по результатам контроля деятельности Управляющей организации ей будут предоставлены соответствующие письменные предписания в рамках государственного и муниципального контроля деятельности по управлению Многоквартирным домом и неисполнение в сроки, указанные в данных предписаниях, на основании чего Управляющая организация производит перерасчет за оказанные услуги.

3. Работы по текущему ремонту выполненные несвоевременно, некачественно, не в полном объеме, а также невыполненные и выполнение которых возможно в последующие периоды, подлежат учету в объеме выполненных работ после их выполнения, в том числе в обеспечении их качества.

4. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг УО, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома и неправомерных действий Собственника - по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей УО (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7. 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.



	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	



**Приложение № 5 к Договору
управления многоквартирным домом**

**Форма ежегодного отчета управляющей организации ООО «ЖЭК-2» о выполнении
условий договора управления за предыдущий год (в соответствии с п. 1 ст. 162 ЖК РФ)**

Многоквартирный дом

пр. Строителей, д.2

Общая площадь жилых помещений, м² –

Общая площадь нежилых помещений (1 этаж), м² –

Общая площадь общедомового имущества, м²

Задолженность на начало _____ года	_____ руб.
------------------------------------	------------

Доходы (руб.)	Сальдо на начало _____ года	Начислено за _____ год	Оплачено	Сальдо на конец _____ года
Жилое имущество				
Нежилое имущество				
Прочие платные услуги (провайдеры, реклама, аренда)				
ВСЕГО:				
Задолженность на конец отчетного _____ года				_____ руб.

Расходы за _____ год:				
п/п №	Наименование работ/услуг	Ед. изм.	Сумма за 1 месяц, руб.	Сумма за 12 месяцев, руб.
1	Расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе:			
1.1.	Уборка придомовой территории			
1.2.	Страхование лифтов			
1.3.	Обслуживание и ремонт лифтов			
1.4.	Дератизация и дезинсекция			
1.5.	Содержание контейнерных площадок			
..				
..				
2.	Расходы на текущий ремонт, в том числе:			
	<i>Наименование и вид работ, номер квартиры (помещения)</i>	<i>Количество и единица измерения вида работ</i>	<i>Итоговая сумма работ, руб.</i>	
1.	Январь			
2.1.1	..			
2.1.2	..			
..	..			
2.	Февраль			
2.2.1	...			
2.2.2	...			
...	...			
3.	Март			
2.3.1	...			

8. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для УО обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.



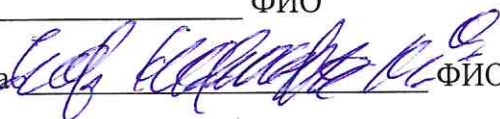
2.3.3	...		
...	...		
4.	Апрель		
5.	Май		
6.	Июнь		
7.	Июль		
8.	Август		
9.	Сентябрь		
10.	Октябрь		
11.	Ноябрь		
12.	Декабрь		
ВСЕГО расходов за отчетный _____ год, руб.			_____ руб.

Директор ООО «ЖЭК-2»



ФИО

Председатель Многоквартирного дома

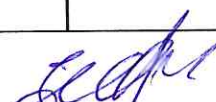


ФИО

ОТЧЕТ

о выполнении договора управления за 20____ год по
многоквартирному жилому дому №2 по пр. Строителей

Статья «Содержание жилья»	
ДОХОДЫ	
Начислено, всего	
Оплачено, всего	
РАСХОДЫ, в т.ч	
-Содержание жилья (с учетом налога и рентабельности):	
Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства и иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (придомовая территория)	
Работы и услуги по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов МКД	
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 крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
Техническое обслуживание общедомового узла учета тепловой энергии	
Организация аварийно-диспетчерского обслуживания МКД	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в МКД	



Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД	
Работы выполняемые в целях надлежащего обеспечения безопасных условий труда, охрана окружающей среды; обеспечение санитарно-эпидемиологических работ, дезинфекции, дезинсекции.	
Услуги по управлению МКД (услуги расчетного центра (ВТС и ВКХ), 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 собственников, счетов МКД, проведение сверок; оформление и доставка квитанций за содержание и ремонт и прочее)	
- коммунальные услуги в целях содержания общего имущества МКД	
<i>Задолженность населения по ст. «Содержание» на 01.01.20__г</i>	
Статья «Ремонт жилья»	
<i>остаток на 01.01.20__г</i>	
ДОХОДЫ	
Начислено, всего	
Оплачено, всего	
РАСХОДЫ	
Сантехнические работы	
Электромонтажные работы	
Общестроительные работы	
Работы, выполненные подрядным способом	
Налог на доход, прочие	
Итого затрат по статье «Ремонт жилья»	
<i>остаток на 01.01.20__г</i>	
<i>Задолженность населения по ст «Текущий ремонт» на 01.01.20__г</i>	

Директор ООО «ЖЭК-2» А.В.Дудко



Председатель совета МКД _____



**Приложение № 6 к Договору
управления многоквартирным домом**

**Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с
управлением домом документов**

Перечень технической документации:

1. Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)

2. Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:

4, 1. инженерных коммуникаций
коллективных (общедомовых) приборов учета
электрического оборудования

отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества) Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы

Кадастровый план (карта) земельного участка

Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома

Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями

Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета

2. Документация, подлежащая передаче для начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом и в случае расторжения (прекращения срока действия) Договора. Для начала управления многоквартирным домом Управляющая организация должна получить, а в случаях расторжения или прекращения срока действия Договора, Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому исполнителю соответствующих услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, товариществу или кооперативу или ресурсоснабжающей организации следующую документацию, касающуюся выполнения действий по управлению многоквартирным домом:

а) проектную документацию (копия проектной документации) полученную от Управляющей компании ранее осуществляющей функции по управлению МК Д и иную документацию на многоквартирный дом в соответствии с порядком, установленным частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и утвержденными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;

б) реестр собственников помещений, нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, включая персональные данные всех проживающих граждан, зарегистрированных в жилых помещениях, реестр собственников нежилых помещений в многоквартирном доме и арендаторов (пользователей нежилых помещений), включая информацию об осуществляемых ими видах деятельности;

в) документы регистрационного учета граждан, в составе и по форме, установленных Правительством Российской Федерации;

г) информацию о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме по договору об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также подлинник такого договора, если он был передан на хранение лицу, ранее управляющему многоквартирным домом или Управляющей организации в период управления ею многоквартирным домом;

д) информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными (квартирными) приборами учета.

е) документы на установленный общедомовый прибор учета и сведения о проведении его ремонта, замены, поверки, экземпляры актов, фиксирующих показания коллективных (общедомовых) приборов учета на момент прекращения обязательств лицом, управляющим многоквартирным домом, подписанные также соответствующими ресурсоснабжающими организациями;

ж) журнал учета показаний общедомового прибора учета и информация о показаниях индивидуальных приборов учета по всем помещениям на последнюю дату снятия таких показаний стороной, передающей документы;

з) заявления собственников, иных лиц, пользующихся помещениями, о временном отсутствии граждан в жилом помещении, а также о временно проживающих гражданах, относящихся к периоду начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом новым исполнителем коммунальных услуг (Управляющей организацией).

