

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 02/55/24

г. Челябинск

«09» октября 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мой дом Урал», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Иванова Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Челябинск, ул. Культуры, д. 55 именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Культуры, д. 55, а также предоставления коммунальных услуг заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор, Договор управления) о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор является договором со множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия, одинаковые для всех Собственников жилых и нежилых помещений в доме, и заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме от «09» октября 2024 г. № 02/55/24.

1.2. В отношениях с Ресурсоснабжающими и специализированными организациями Управляющая организация действует в интересах и за счет Собственников.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством, с учетом особенностей, указанных в Приложении №1 к настоящему Договору. Стороны договорились, что включение имущества в состав общего имущества собственников помещений в доме, обслуживаемого по настоящему Договору, осуществляется на основании решения общего собрания собственников по согласованию с Управляющей организацией.

1.4. Настоящим Договором устанавливаются Правила пользования помещениями в доме, обязательные для исполнения всеми собственниками и иными пользователями помещений, которые указаны в Приложении №3 к Договору. Все условия настоящего Договора о плате за содержание жилого помещения распространяются в равной мере на собственников и иных пользователей нежилых помещений, если иное прямо не предусмотрено законодательством или Договором.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников, в течение срока действия Договора обязуется за установленную плату оказывать услуги по управлению домом, оказывать услуги и (или) выполнять определенные действия по содержанию и ремонту общего имущества в доме, с учетом технического состояния и в пределах денежных средств, полученных Управляющей организацией от Собственников, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень услуг по управлению домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 2 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Внесение изменений в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией. В случае если изменение состава общего имущества и (или) изменение перечня, объема и (или) периодичности оказания услуг влечет за собой дополнительные расходы для Управляющей организации, то Собственники и Управляющая организация должны согласовать соответствующее увеличение установленной по Договору платы за содержание жилого помещения.

2.3. Если иное решение не принято общим собранием собственников помещений в доме, Управляющая организация оказывает следующие коммунальные услуги в зависимости от степени благоустройства дома:

- ✓ холодное водоснабжение;
- ✓ горячее водоснабжение;
- ✓ водоотведение;
- ✓ электроснабжение;
- ✓ отопление (теплоснабжение);

✓ услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ, оказание коммунальных услуг собственникам осуществляется с учетом норм действующего законодательства. Внесение изменений в условия настоящего Договора в указанных случаях не требуется.

2.4. В случае выполнения Управляющей организацией по предписанию органов государственного и(или) муниципального контроля (надзора) работ по текущему ремонту или работ капитального характера, не согласованных в установленном настоящим Договором и действующим законодательством порядке, а также оказания услуг вследствие обстоятельств, которые Управляющая организация не могла предвидеть при обеспечении должной осмотрительности и разумности, Управляющая организация вправе требовать от Собственников возмещения понесенных убытков и дополнительных расходов путем выставления соответствующего платежного документа или посредством создания резервного фонда (в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников и внесения изменений в настоящий Договор).

Управляющая организация вправе осуществлять иную деятельность, направленную на обеспечение комфортного и безопасного проживания в доме, по индивидуальным заявкам собственников (потребителей) за отдельную плату, в частности:

- 1) выполнение по договору с собственником помещения ремонта имущества собственника, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме. В этом случае УК имеет право привлечь к выполнению работ иные организации, оказывающие данные услуги;
- 2) перекрытие стояков и слив воды или теплоносителя из них на время выполнения ремонтных работ собственником или иным пользователем помещения в многоквартирном доме, последующее наполнение их с пуском системы;
- 3) снятие и передача показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета, их ремонт и техническое обслуживание;
- 4) иные услуги и работы по согласованию между Управляющей организацией и собственниками помещений.

Стоимость указанных в настоящем пункте Договора услуг устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением сторонних исполнителей, имеющих необходимые навыки и оборудование, оказывать услуги по Договору управления в соответствии с условиями настоящего Договора, предоставлять коммунальные услуги (если иное решение не будет принято общим собранием собственников).

3.1.2. Представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, в части оказания услуг по Договору управления.

3.1.3. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора путем размещения его в ГИС ЖКХ или на информационных стендах в подъездах домов, по месту нахождения Управляющей организации в сроки, установленные действующим законодательством. Если собственники помещений не направят в адрес Управляющей организации письменные мотивированные возражения в течение 30 дней с даты размещения ею отчета о выполнении Договора в ГИС ЖКХ, то отчет считается принятым Собственниками без возражений.

3.1.4. Осуществлять:

а) прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных действующим законодательством, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости), за исключением случаев непередачи технической документации организацией, ранее управлявшей многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) сбор, обновление (при проведении годового общего собрания собственников) и хранение информации о Собственниках и иных пользователях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовку предложений по вопросам услуг по Договору управления для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе разработку, с учетом

минимального перечня услуг по Договору управления, годового плана оказания услуг по Договору управления в многоквартирном доме.

3.1.5. Обеспечить расчеты с Собственниками за услуги, выполняемые по настоящему Договору, в том числе:

- начисление платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- предоставление Собственникам платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным, собственными силами или силами привлеченной сторонней организации. Доставка платежных документов Собственникам осуществляется посредством их опускания в почтовые ящики и (или) в электронном виде по заявлению Собственника или нанимателя помещения;
- перерасчет начисленной платы за оказание услуг по Договору управления, за коммунальные услуги (при их оказании), в случаях, предусмотренных действующим законодательством, включая случаи оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;
- по факту обращения осуществлять консультирование Собственников и иных потребителей по вопросам начисления платы, сверку расчетов, выдачу справок о произведенных начислениях и оплатах, имеющихся задолженностях, начисленных пенях;
- осуществлять претензионно-исковую работу в целях обеспечения оплаты Собственниками и иными потребителями задолженностей по настоящему Договору.

3.1.6. Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за поставленные в целях предоставления коммунальных услуг и потребляемые при использовании и содержании общего имущества в доме коммунальные ресурсы.

3.1.7. Обеспечить готовность внутридомовых инженерных систем к предоставлению Собственникам коммунальных услуг надлежащего качества и в объеме, необходимом для использования помещений в соответствии с их назначением, обеспечения комфортных и безопасных условий проживания и нахождения в них.

3.1.8. Информирование Собственников в течение одних суток со дня обнаружения неполадок во внутридомовых инженерных системах, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг. Информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва. Информирование осуществляется путем размещения сообщений на информационных стендах в подъездах дома. Также информирование может осуществляться иными способами, в т.ч. с использованием мобильного приложения, смс-уведомления, уведомления посредством электронной почты, на сайте Управляющей организации, с использованием ГИС ЖКХ.

3.1.9. Проводить проверки состояния общеквартирных и (или) индивидуальных приборов учета, достоверности предоставляемых сведений о показаниях таких приборов учета в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.1.10. Осуществлять прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, полученных в письменном виде, по телефону Управляющей организации или иной уполномоченной организации, посредством обращения через ГИС ЖКХ, посредством электронной почты.

3.1.11. Организовать личный прием собственников помещений и иных потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

3.1.12. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с третьими лицами, осуществляющими деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. В случае возникновения аварийной ситуации приостановить подачу коммунального ресурса до устранения аварийной службой причин возникновения аварии.

3.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и иными правовыми актами.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от технического состояния общего имущества и объема поступивших средств Собственников.

3.2.2. Требовать от Собственников помещений и иных пользователей помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказанные услуги по Договору

управления, а в случаях, установленных законами и Договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней), возмещения убытков.

3.2.3. Требовать от Собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме выполнения Правил пользования помещениями в доме, установленных настоящим Договором, требований жилищного, пожарного, санитарно-эпидемиологического законодательства, строительных норм и правил, выдавать в случае их нарушения предписания об устранении выявленных нарушений.

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. Включать в платежные документы на оплату содержания жилого помещения и коммунальных услуг отдельными строками плату за оказанные Собственникам иные услуги по Договору управления, а также иную плату, установленную решением общих собраний собственников.

3.2.6. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников или невозможности связаться с Собственниками в целях предотвращения причинения вреда жизни, здоровью и (или) имуществу граждан и организаций в присутствии представителя правоохранительных органов получить доступ в помещение Собственника с обязательным составлением акта, принятием мер по обеспечению сохранности имущества Собственников и иных пользователей помещения в многоквартирном доме.

3.2.7. Самостоятельно определять исполнителей услуг для выполнения работ и оказания услуг по Договору управления и заключать с ними договоры, принимать результаты оказанных по договорам услуг.

3.2.8. В соответствии с ч.12 ст.162 Жилищного кодекса РФ оставлять в своем распоряжении экономию, если по результатам исполнения Договора управления в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о выполнении Договора управления фактические расходы организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии, что полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг по Договору управления.

3.2.9. В случае самовольного (в отсутствие решения общего собрания собственников помещений) переустройства и (или) перепланировки мест общего пользования собственниками помещений, выдать уведомления всем собственникам помещений смежных этажей о необходимости приведения мест общего пользования в первоначальный вид. Если в установленный в уведомлении срок требование не будет выполнено, самостоятельно или путем привлечения третьих лиц осуществить монтаж (демонтаж) конструкций, установленных в ходе самовольного переустройства и (или) перепланировки, в целях приведения мест общего пользования многоквартирного дома к проектному состоянию (при наличии возможности).

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Участвовать в расходах на содержание помещений в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения и иных услуг, определенных в соответствии с настоящим Договором и решениями общих собраний собственников.

3.3.2. Своевременно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, и полностью вносить плату за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги. При внесении платы за оказанные по настоящему Договору услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, оплачивать пени, начисленные Управляющей организацией в соответствии с жилищным законодательством.

3.3.3. Поддерживать жилые и нежилые помещения в надлежащем состоянии, не допуская их бесхозяйственного использования, соблюдать права и законные интересы других Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, Правила пользования помещениями в доме, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, требования пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического и жилищного законодательства, строительные нормы и правила, а также нести ответственность за соблюдение этих правил и обязательных требований лицами, проживающими в помещении.

3.3.4. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, зарегистрированных и фактически проживающих в жилом(ых) помещении(ях);
- об изменении Собственников и пользователей помещений. Сообщать Управляющей организации о смене собственников, фамилию, имя и отчество (для физических лиц), наименование и ОГРН (для юридических лиц) нового собственника, пользователя и дату изменений в праве собственности, праве пользования на помещение. Представлять Управляющей организации документы, подтверждающие изменение собственника или пользователя;
- контактные данные (номер телефона, адрес e-mail).
- об изменении площади и/или конфигурации помещения, в связи с его перепланировкой и/или переустройством.

3.3.6. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для экстренной связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в его отсутствие.

3.3.7. Обеспечить оснащение жилых и нежилых помещений многоквартирного дома приборами учета потребляемых коммунальных ресурсов. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета и их передачу Управляющей организации и (или) ресурсоснабжающей организации (в случае принятия собственниками решения в соответствии с пп. 4.4 п. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ) способами, указанными на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в платежных документах или, в случае принятия собственниками решения в соответствии с пп. 4.4 п. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ, в порядке, определенном в договоре с ресурсоснабжающей организацией.

3.3.8. Склаживать твердые коммунальные отходы в специально установленных местах. Не производить складирование строительного мусора, образующегося при производстве ремонтных работ в помещениях Собственников, в местах общего пользования и контейнерной площадке дома, обеспечить его вывоз за свой счет для последующего размещения (утилизации). Управляющая организация вправе предъявить требование о вывозе, о возмещении понесенных расходов и компенсации иных убытков, понесенных ею в результате неисполнения Собственником или иным пользователем помещения в многоквартирном доме данной обязанности.

3.3.9. Не допускать размещение личных вещей в местах общего пользования, на путях эвакуации. В случае выявления нарушения, Управляющая организация вправе принять меры к освобождению путей эвакуации, эвакуационных выходов, переходов между секциями и мест выхода на наружные эвакуационные лестницы, кровлю от мебели, оборудования и других размещенных предметов. В данном случае Собственник возмещает Управляющей компании убытки на проведение данных мероприятий.

3.3.10. Обеспечивать доступ представителям Управляющей организации в помещения Собственников для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества, находящегося в помещениях Собственников, для проверки состояния и достоверности показаний общеквартирных и (или) индивидуальных приборов учета, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованные с Управляющей организацией дату и время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.11. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправностей и дефектов общего имущества в доме, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению требований к комфортному и безопасному проживанию, а также следствием которых может явиться причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу граждан и организаций.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, настоящим Договором, в том числе на своевременное устранение аварий и неисправностей в пределах границ ответственности Сторон.

3.4.2. На участие в управлении многоквартирным домом, в том числе посредством избрания в Совет многоквартирного дома, участия в общих собраниях собственников помещений в доме.

3.4.3. На полную и достоверную информацию о своих правах по получению услуг по настоящему Договору, а также обязанностях Собственника помещения по настоящему Договору.

3.4.4. На возмещение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу, убытков, причиненных в результате нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

3.4.5. На обращение с жалобой на действия или бездействие Управляющей организации в государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики, а также на

обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации отчета о выполнении Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

4.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения обязательств по настоящему Договору осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме или лицом, уполномоченным Общим собранием собственников путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг, а также другой информации о деятельности Управляющей организации, связанной с исполнением настоящего Договора;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений, связанных с управлением многоквартирным домом;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с п. 4.2.-4.4. Договора;

- инициирования созыва Общего собрания собственников по вопросу рассмотрения результатов деятельности Управляющей организации.

4.2. В случаях нарушения качества услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для перерасчета ежемесячного размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме Собственнику, инициировавшему проверку качества услуг.

4.3. Жалобы, претензии, требования по составлению Актов могут быть направлены Собственником или лицом, уполномоченным Общим собранием собственников на осуществление контроля за деятельностью Управляющей организации, в течение 30 дней со дня неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору.

5 ЦЕНА ДОГОВОРА И ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1 Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в соответствии с действующим законодательством.

5.2 Плата за содержание жилого помещения включает в себя стоимость услуг по управлению многоквартирным домом, стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер стоимости услуг по управлению многоквартирным домом составляет 10% от общего размера платы за содержание жилого помещения.

5.3 Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме равен размеру платы, утвержденного органом местного самоуправления г. Челябинска, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Если по истечении года орган местного самоуправления г.Челябинск не принял решение об изменении размера платы за жилое помещение, то установленный размер платы за жилое помещение подлежит индексации на последний имеющийся индекс потребительских цен в Российской Федерации на все товары и услуги на декабрь отчетного года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством. Индексация размера платы производится раз в год, с 01 января следующего года.

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается дополнительно в соответствии с условиями действующего законодательства.

Коммунальными ресурсами, потребляемыми при использовании и содержании общего имущества в доме, являются (в зависимости от благоустройства дома):

- ✓ холодная вода;
- ✓ горячая вода;
- ✓ сточные воды;
- ✓ тепловая энергия на нужды горячего водоснабжения;
- ✓ электрическая энергия.

Собственниками утвержден размер расходов в составе платы за содержание помещения в на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (в соответствии с частью 9.2. статьи 156 ЖК РФ), объем коммунальной услуги предоставленной на общедомовые нужды (для целей содержания общего имущества дома) в случае превышения над нормативами потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в доме распределяется в размере превышения между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в доме.

5.4 Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за:

- ✓ холодное водоснабжение;
- ✓ горячее водоснабжение;
- ✓ водоотведение;
- ✓ электроснабжение;
- ✓ отопление (теплоснабжение);
- ✓ услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Указанная плата за коммунальные услуги начисляется только по тем коммунальным услугам, по которым Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги определяется с применением тарифов, установленных в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных общеквартирными и (или) индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета – определяется с учетом объема фактического потребления коммунальных услуг в порядке, определяемом действующим законодательством. При отсутствии общеквартирных и (или) индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

5.5 Собственники вправе в любое время на общем собрании принять решение об изменении размера платы за содержание жилого помещения. При принятии решения Собственники обязаны учитывать предложение Управляющей организации об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

В случае проведения общего собрания собственников по вопросу утверждения размера платы за содержание жилого помещения инициатор собрания обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты начала проведения общего собрания и предложить ей представить свои предложения по размеру платы и ее обоснованию.

5.6 Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата. Соответствующее уведомление может быть размещено одним или несколькими из следующих способов: на платежных документах, на информационных стендах в подъездах дома, на сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

5.7 Внесение Собственниками и иными пользователями помещений в многоквартирном доме платы за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги по настоящему Договору осуществляется на основании платежного документа в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы предоставляются Собственникам и иным пользователям помещений в многоквартирном доме через почтовые ящики и, в случаях и порядке установленных законодательством и настоящим Договором, в электронном виде посредством размещения в ГИС ЖКХ или иным способом, предусмотренным Договором.

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

5.9 При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика гражданина может взиматься комиссионное вознаграждение. Внесение платы в кассу или через платежный терминал Управляющей организации или её платежному агенту осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.

5.10 Собственникам (иным владельцам в установленных законом или Договором случаях) нежилых помещений (кроме машино-мест) предъявляется счет на оплату (универсальный платежный документ), на электронную почту с последующим направлением подлинников таких документов по

почтовому адресу указанных плательщиков, если иное не предусмотрено отдельным соглашением между Собственником (владельцем) и Управляющей организацией.

5.11 В случае неисполнения собственниками и пользователями помещений (законными владельцами или пользователями помещений, не являющимися собственниками) обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения или коммунальные услуги дееспособные и ограниченные судом в дееспособности пользователи помещений несут солидарную с собственником ответственность по оплате содержания жилого помещения и коммунальных услуг.

5.12 Управляющая организация вправе самостоятельно перераспределять денежные средства, поступившие в рамках платы за содержания жилого помещения на услуги (работы), оказываемые по настоящему Договору.

6 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, а также причиненный ущерб, Стороны несут ответственность в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2 Собственники и иные потребители несут ответственность за надлежащее исполнение своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за оказанные услуги по Договору управления;

б) за надлежащее содержание занимаемого помещения и находящегося в нем инженерного оборудования, а также за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома;

в) ущерб, причиненный имуществу Управляющей организации, вред причиненный сотрудникам управляющей и подрядных организаций, общему имуществу многоквартирного дома или имуществу иных лиц, вследствие ненадлежащей эксплуатации конструктивных элементов и оборудования, расположенных внутри помещения, вследствие действий (бездействия), халатности, в результате ненадлежащего содержания занимаемого помещения и находящегося в нем инженерного оборудования, общего имущества многоквартирного дома, в результате не обеспечения допуска в занимаемое помещение лиц, имеющих право проводить осмотры общего имущества, проведения необходимых профилактических и ремонтных работ, а также несвоевременное сообщение о дефектах и повреждениях общего имущества, повлекших за собой возникновение аварийной ситуации.

6.3 При нарушении Собственником п. 17 Правил пользования помещениями в доме, Собственник в полном объеме обязуется возместить убытки Управляющей организации и лицам, которым причинен ущерб. При наличии нескольких совершеннолетних дееспособных собственников указанные лица несут солидарную ответственность по возмещению указанных убытков.

6.4 Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых на себя обязательств. Ответственность Управляющей организации наступает за неисполнение или не надлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

6.5 Управляющая организация не несет ответственности за материальный ущерб, нанесенный аварийными ситуациями, возникшими в результате:

- изношенности и неисправности конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем и оборудования, если для их устранения требуется проведение капитального ремонта и их устранение посредством текущего ремонта в полном объеме невозможно или нецелесообразно по экономическим и (или) техническим причинам;

- действий (бездействий) Собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме, приведших к причинению вреда;

- использования Собственниками общего имущества и принадлежащих им помещений не по назначению, с нарушением требований действующего законодательства, Правил пользования помещениями в доме, установленных настоящим Договором;

- невыполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших в результате противоправных действий третьих лиц (вандализм, поджог, кража, причинение вреда и пр.).

6.6 Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие нарушения Собственниками, нанимателями и иными пользователями помещений в многоквартирном доме установленных правил пользования и

содержания жилых и нежилых помещений, а равно непринятия разумных мер безопасности, защите и сохранению своего и чужого имущества.

6.7 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам:

-если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

-если невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера.

-если невыполнение обязательств явилось следствием противоправных действий (бездействий) третьих лиц.

7 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1 Затраты, связанные с оказанием Управляющей организацией услуг, не предусмотренных настоящим Договором, оплачиваются Собственниками дополнительно.

7.2 Обязательства Управляющей организации не распространяются на недостатки многоквартирного дома, связанные с его естественным (физическим) износом. Естественный (физический) износ дома – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств здания из-за воздействия человека и внешней среды, а именно утрата прочности, устойчивости и надёжности конструктивных элементов многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования.

7.3 При заключении и исполнении настоящего Договора Собственники и иные потребители (пользователи помещений) дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных Собственников, иных потребителей, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в т.ч. передачу представителю, уполномоченной организации для взыскания задолженности по настоящему Договору в судебном порядке, специализированной организации для осуществления информационно-расчетного обслуживания, иным третьим лицам, выполняющим работы или оказывающим услуги, направленные на исполнение обязательств по данному Договору), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона "О персональных данных" от 27.07.2006 №152-ФЗ. Обработка персональных данных может осуществляться с использованием средств автоматизации и без использования таковых.

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Договоре, считается также полученным Управляющей организацией от Собственников с момента оплаты по первому платежному документу для внесения оплаты по Договору или по факту обращения в Управляющую организацию.

Собственники выражают согласие на передачу персональных данных привлеченной Управляющей организацией подрядной организации с целью совершения действий по:

- осуществлению расчетов, начислений, перерасчетов платы за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги, оказываемые по настоящему Договору;

- подготовке платежного документа;

- размещению платежного документа в ГИС ЖКХ;

- осуществлению претензионно-исковой работы, направленной на снижение размера задолженности Собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме за услуги, оказываемые и выполняемые по Договору;

- обработке обращений Собственников и иных потребителей;

- предоставлению сведений в ресурсоснабжающую организацию, оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в случаях и объеме, предусмотренных действующим законодательством.

- совершению иных действий, предусмотренных действующим законодательством.

7.4 В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка и т.п.) Собственники предоставляют Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, почтовые адреса, фамилия, имя, отчество), имеющих доступ в помещение собственника на случай возникновения аварийных ситуаций. В указанных случаях обязанность по получению согласия таких лиц на обработку их персональных данных обеспечивает Собственник, для Управляющей организации такое согласие предполагается полученным.

8 ФОРС-МАЖОР

8.1 Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что

надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства.

8.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3 Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9 СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1 Настоящий Договор заключен на срок 5 лет.

9.2 Договор считается заключенным с даты его утверждения общим собранием собственников помещений в доме (даты составления протокола общего собрания собственников).

9.3 Управляющая организация обязана приступить к управлению домом с даты включения дома в перечень домов, деятельность по управлению которыми Управляющая организация осуществляет на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

9.4 Если не менее чем за 2 (два) месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит об отказе от его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается недействительным и ненаправленным. В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе Председателя Совета многоквартирного дома (при наличии в доме Совета многоквартирного дома и выбранного председателя такого Совета) путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора, либо путем размещения письменных уведомлений на информационных стендах в подъездах домов, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и (или) фотоотчетом.

9.5 Изменение условий настоящего Договора осуществляется на бумажном носителе и(или) по соглашению обеих Сторон путем подписания дополнительного соглашения уполномоченными представителями обеих Сторон на основании решения общего собрания собственников при условии получения согласия Управляющей организации, выраженного в письменной форме.

9.6 Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе любой из Сторон настоящего Договора. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе одной из Сторон решение об этом и порядок уведомления другой Стороны осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и п. 11.5. настоящего Договора. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечении 2 (двух) месяцев со дня направления другой Стороне соответствующего уведомления, а в случае уведомления посредством размещения уведомления на информационном стенде в подъезде дома – с даты размещения соответствующего уведомления. В случае если расторжение Договора инициировано Собственниками, и объем денежных средств, оплаченных Собственниками за услуги по Договору, не превышает объем израсходованных денежных средств на оказанные Управляющей организацией услуги, Управляющая организация в платежных документах за последний отчетный период выставляет всю сумму денежных средств, необходимых для полного погашения задолженности за уже оказанные Собственникам услуги.

10 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1 Если иное не установлено настоящим Договором или действующим законодательством, все уведомления, связанные с исполнением Договора, направляются другой Стороне в письменной форме или электронной форме через приложение или ГИС ЖКХ. При этом от имени Собственников выступают представители, уполномоченные соответствующим решением общего собрания собственников и (или) доверенностью. Если иное не предусмотрено настоящим Договором

уведомления, адресованные Собственникам, направляются Управляющей организацией в адрес председателя Совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия – размещаются на информационных стендах подъездов дома, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотоотчетом.

10.2 Обращение, заявление, жалоба Собственника или иного потребителя считается полученной Управляющей организацией при условии, что они содержат сведения о заявителе, способе его отправки, позволяющие идентифицировать заявителя (отправителя) в качестве Собственника или иного потребителя.

10.3 Все уведомления в адрес определенного собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме направляются Управляющей организацией по последнему известному адресу заказным письмом или вручаются лично, а в случае если иной способ уведомления не установлен императивно, могут быть размещены на входной двери помещения (без указания персональных данных) или опущены в почтовый ящик, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотоотчетом. В случае отсутствия сведений о собственнике и (или) его адресе уведомление направляется по адресу соответствующего помещения или опускается в почтовый ящик помещения, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и (или) фотоотчетом.

10.4 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.5 Неотъемлемой частью Договора являются Приложения:

Приложение № 1 «Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;
Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме»;

Приложение № 3 «Правила пользования помещениями в доме»;

ООО «Мой дом Урал»

Юридический адрес: 454084 г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 12Б неж. пом. 1-2

Почтовый адрес: 454084 г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 12Б неж. пом. 1-2

ИНН 7447289459, КПП 744701001

р/с 40702810620490000368

Банк Филиал «Центральный» Банка ВТБ ПАО

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

ОГРН 1197456022851

Конт. телефоны +7(351) 734-99-40

Аварийная служба: +7(351) 734-99-04

e-mail: inform@moidom-74.ru

«09» октября 2024 г.

Директор ООО «Мой дом Урал»

Иванов Д.В.

подпись
м.п.



(_____)

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	КУЛЬТУРЫ 55
2	Серия, тип постройки	121
3	Год постройки	1977
4	Количество этажей, шт.	10
5	Количество подъездов, шт.	5
6	Количество лифтов, шт.	5
7	Общая площадь здания, кв.м.	13237,7
8	Общая площадь жилых помещений	10582.30
9	Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	44.60
10	Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества	2610.80

Результаты осмотра

Наименование конструкции, оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта	Решение о принятии мер	
		Текущий ремонт	Капитальный ремонт
Строительные конструкции МКД			
Фундамент			
Ленточный - Бетон	удовлетворительно		
Подвал			
Прямом - Кирпичные	удовлетворительно		
Подвал - Стены (ограждающие конструкции)	удовлетворительно		
Подвал - Продухи (решетки, жалюзи)	удовлетворительно		
Стены			
Наружные - Крупнопанельные	удовлетворительно		
Внутренние - Бетонные	удовлетворительно		
Перекрытия			
Чердачные - Железобетонные	удовлетворительно		
Междуэтажные - Железобетонные	удовлетворительно		
Надподвальные - Железобетонные	удовлетворительно		
Крыша	Согласно ВСН 58-88(р) требуется КР кровли мягкой		необх. КР
Мягкая - Кровельный ковер	удовлетворительно		
Лестницы			
Железобетонные - Площадки	удовлетворительно		
Железобетонные - Ступени	удовлетворительно		
Железобетонные - Ограждения ступеней	удовлетворительно		
Железобетонные - Перила	удовлетворительно		
Фасад	Согласно ВСН 58-88(р) требуется КР межпанельных швов, КР фасада		необх. КР
Входные группы			
Крыльцо - Козырек	удовлетворительно		
Крыльцо - Ограждающие конструкции	удовлетворительно		
Крыльцо - Отделка	удовлетворительно		
Крыльцо - Перила	удовлетворительно		
Ступени - Разрушение	удовлетворительно		
Дверные заполнения			
Металлические - Дверная коробка	удовлетворительно		
Металлические - Полотно (люки)	удовлетворительно		
Металлические - Дверные приборы и доводчики	удовлетворительно		
Металлические - Запирающие устройства	удовлетворительно		
Деревянные - Дверная коробка	удовлетворительно		
Деревянные - Полотно	удовлетворительно		
Деревянные - Скобяные изделия и пружины	удовлетворительно		
Деревянные - Запирающие устройства	удовлетворительно		
Оконные заполнения			
Пластиковые - Ра́мы	удовлетворительно		
Пластиковые - Фурнитура	удовлетворительно		
Пластиковые - Остекление	удовлетворительно		
Подоконник - Бетонный	удовлетворительно		
Лестничная клетка			

Отделка - Штукатурка	удовлетворительно		
----------------------	-------------------	--	--

Отделка - Побелка	удовлетворительно		
Отделка - Окраска	удовлетворительно		
Почтовые ящики - Дверки	удовлетворительно		
Почтовые ящики - Фурнитура (замки)	удовлетворительно		
Информационное место			
Табличка - Адресная	удовлетворительно		
Табличка - Номер подъезда, квартиры	удовлетворительно		
Доска, стенд - Объявлений	удовлетворительно		
Знаки, наклейки, надписи - Технических помещений, телефонов аварийных служб	удовлетворительно		
Оборудование и системы ИТО МКД			
Мусоропровод			
Ствол - Тело ствола	удовлетворительно		
Ствол - Загрузочный клапан	удовлетворительно		
Мусоросборная камера -	удовлетворительно		
Мусоросборная камера - Бункер для сбора мусора	удовлетворительно		
Мусоросборная камера - Отделка стен и потолков	удовлетворительно		
Мусоросборная камера - Отделка стен и потолков	удовлетворительно		
Мусоросборная камера - Половое покрытие	удовлетворительно		
Мусоросборная камера - Канализационный трапп	удовлетворительно		
Система вентиляции - Дефлектор	удовлетворительно		
Система вентиляции			
Вентиляционная шахта - Зонт (металлический, бетонный, кирпичный)	удовлетворительно		
Система водоснабжения	Согласно ВСН 58-88(р) требуется КР системы ХВС		необх. КР
Система трубопроводов - Стальные трубы	удовлетворительно		
Система трубопроводов - Стальные трубы	удовлетворительно		
Система водоотведения	Согласно ВСН 58-88(р) требуется КР системы водоотведения		необх. КР
Трубопровод в т.ч. вентиляционные стояки - Чугун	удовлетворительно		
Трубопровод в т.ч. вентиляционные стояки - Чугун	удовлетворительно		
Система ливнестока			
Внутренний ливнесток - Водоприемные воронки	удовлетворительно		
Внутренний ливнесток - Стояк	удовлетворительно		
Внутренний ливнесток - Переход на зимнюю схему	удовлетворительно		
Внутренний ливнесток - Отводная труба	удовлетворительно		
Внутренний ливнесток - Выпуск	удовлетворительно		
Система горячего водоснабжения	Согласно ВСН 58-88(р) требуется КР системы ГВС		необх. КР
Система центрального отопления	Согласно ВСН 58-88(р) требуется КР системы отопления с отопительными приборами		необх. КР
Система трубопроводов - Стальные трубы	удовлетворительно		
Система трубопроводов - Стальные трубы	удовлетворительно		
Система трубопроводов - Стальные трубы	удовлетворительно		

Система газоснабжения	Согласно ВСН 58-88(р) требуется КР газового оборудования		необх. КР
Лифт			
Кабина - Двери кабины	удовлетворительно		
Кабина - Освещение	удовлетворительно		
Кабина - Обрамление дверей кабины	удовлетворительно		
Кабина - Переговорное устройство	удовлетворительно		
Кабина - Отделка	удовлетворительно		
Кабина - Панель приказов	удовлетворительно		
Кабина - Редуктор привода дверей	удовлетворительно		
Кабина - Электропривод привода дверей	удовлетворительно		
Кабина - Привод дверей кабины в сборе	удовлетворительно		
Шахта - Освещение	удовлетворительно		
Шахта - Прямоук	удовлетворительно		
Шахта - Буферные пружины	удовлетворительно		
Шахта - Противовес	удовлетворительно		
Шахта - Этажные переключатели	удовлетворительно		
Шахта - Направляющие	удовлетворительно		
Шахта - Двери шахты	удовлетворительно		
Шахта - Обрамление дверей шахты	удовлетворительно		
Шахта - Шкив натяжного устройства	удовлетворительно		
Шахта - Кнопки вызова	удовлетворительно		
Машинное отделение - Освещение	удовлетворительно		
Машинное отделение - Тяговые канаты	удовлетворительно		
Машинное отделение - Канатопроводящий шкив	удовлетворительно		
Машинное отделение - Канат ограничителя скорости	удовлетворительно		
Машинное отделение - Шкив ограничителя скорости	удовлетворительно		
Машинное отделение - Станция управления	удовлетворительно		
Машинное отделение - Вводное устройство	удовлетворительно		
Машинное отделение - Электродвигатель главного привода	удовлетворительно		
Машинное отделение - Редуктор	удовлетворительно		
Машинное отделение - Электромагнитный тормоз	удовлетворительно		
Машинное отделение - Система «Объ»	удовлетворительно		
Машинное отделение - Ограничитель скорости	удовлетворительно		
Электрооборудование	Согласно ВСН 58-88(р) требуется КР системы внутреннего электроснабжения		необх. КР
Этажные щитки и шкафы - Щит	удовлетворительно		
Этажные щитки и шкафы - Стояковые провода	удовлетворительно		
Этажные щитки и шкафы - Групповые провода освещения МОП	удовлетворительно		
Этажные щитки и шкафы - Провода питания лифта	удовлетворительно		

Придомовая территория			
Пешеходная дорожка -	удовлетворительно		
Пешеходная дорожка - Поребрик	удовлетворительно		
Проходы и проезды - Асфальт	удовлетворительно		
Проходы и проезды - Бордюры	удовлетворительно		
Элементы озеленения - Газоны	удовлетворительно		
Элементы озеленения - Зеленые насаждения	удовлетворительно		
Детская площадка - Малые формы	удовлетворительно		
Детская площадка - Лавочка	удовлетворительно		
Детская площадка - Урна	удовлетворительно		
Ограждение - Газонов	удовлетворительно		
Ограждение - Детской площадки	удовлетворительно		
Отмостка - Бетон	удовлетворительно		

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, по адресу: КУЛЬТУРЫ, 55

Площадь по дому (жилая): **10 582,30** м2
Площадь по дому (нежилая): **44,60** м2
Площадь по дому (общая): **10 626,90** м2

Состав работ (услуг) и их периодичность

1 Работы выполняемые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения, несущих и не несущих конструкций многоквартирного дома

1.1 Техническое обслуживание инженерных систем, несущих и не несущих конструкций

1.1.1 Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения

Осмотр (весенний, осенний) технического состояния сети холодного водоснабжения	2 раза в год по графику
Проверка технического состояния сети и оборудования холодного водоснабжения (запорная арматура, контрольно-измерительные приборы, насосное оборудование, разводящие трубопроводы) в местах общего пользования	1 раз в неделю
Ремонт и (или) смена вышедшей из строя запорно-регулирующей арматуры, ликвидация порывов, подтеканий трубопровода, устранение засоров. Смена аварийных участков трубопровода (до 1 метра)	Ежедневно в рабочие дни
Контроль параметров давления холодной воды	Ежедневно в рабочие дни
Проверка состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета. Проверка достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях индивидуальных приборов учета	Ежедневно в рабочие дни по заявкам

1.1.2 Работы выполняемые для надлежащего содержания систем горячего водоснабжения

Проверка технического состояния сети и оборудования горячего водоснабжения (запорная арматура, контрольно-измерительные приборы, насосное оборудование, разводящие трубопроводы) в местах общего пользования	1 раз в неделю
Ремонт и (или) смена вышедшей из строя запорно-регулирующей арматуры, ликвидация порывов, подтеканий трубопровода, устранение засоров, мелкий ремонт изоляции. Смена аварийных участков трубопровода (до 1 метра)	Ежедневно в рабочие дни
Осмотр (весенний, осенний) технического состояния сети горячего водоснабжения	2 раза в год по графику
Проверка состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета. Проверка достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях индивидуальных приборов учета	Ежедневно в рабочие дни по заявкам
Контроль параметров горячего водоснабжения (давление, температура)	Ежедневно в рабочие дни

1.1.3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем центрального отопления

Осмотр (весенний, осенний) технического состояния сети центрального отопления	2 раза в год по графику
Проверка технического состояния системы центрального отопления разводящих трубопроводов, оборудования, приборов КИП, запорной арматуры в МОП	1 раз в неделю
Подготовка к отопительному сезону (гидравлические испытания системы теплоснабжения на прочность и плотность, промывка и регулировка системы, ревизия запорно-регулирующей системы)	1 раз в год по графику
Ремонт и (или) смена вышедшей из строя запорно-регулирующей арматуры, ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, мелкий ремонт изоляции. Ликвидация воздушных пробок в системе. Смена небольших аварийных участков трубопровода (до 1 метра)	Ежедневно в рабочие дни
Контроль параметров теплоносителя	Ежедневно в рабочие дни
Укомплектование поверенными контрольно-измерительными приборами	При подготовке к зиме

1.1.4 Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем ливнеотстоков

Осмотр (весенний, осенний) технического состояния ливнеотстоков, при необходимости прочистка ливнеотстоков	2 раза в год по графику
Подчеканка растресканных, устранение свищей, пробоя внутренних водосточных труб, восстановление герметизации, устранение деформаций желобов, воронок и водосточных труб, ремонт (восстановление) ливневых решеток и водоприемных воронок	По необходимости

1.1.5 Работы, выполняемые для надлежащего содержания общедомовых приборов учета

Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
Снятие и учет показаний с общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
Устранение нарушений, выявленных при периодическом осмотре приборов учета коммунальных ресурсов не требующие снятия пломб, установленных РСО. Проверка работоспособности приборов учета, проведение анализа неисправностей в работе приборов при их выявлении	1 раз в год
Проведение поверки общедомовых приборов учета (в сроки, установленные в технической документации)	1 раз в межповерочный период

1.1.6 Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы электроснабжения

Осмотр силовых установок с проведением ревизии вводного распределительного устройства (протяжка контактов, замена сгоревших вставкодержателей, фазных шин, автоматов на освещение мест общего пользования, общедомового оборудования, очистка оборудования и помещений электропитовых)	2 раза в год по графику
Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования с проведением ревизии этажных щитков (протяжка контактов, восстановление изоляции, замена сжимов, очистка щитков от пыли и мусора). Ревизия осветительной электросети мест общего пользования. Осмотр магистральных кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в ответственных коробках	1 раз в год по графику
Замена осветительной арматуры, ламп, проводов в системе освещения мест общего пользования. Замена автоматов, предохранителей в вводном распределительном устройстве. Обслуживание слаботочных отсеков этажных щитов	1 раз в год по графику и по заявкам

1.1.7 Электроизмерительные работы

Визуальный осмотр и проверка соответствия смонтированной схемы электроустановки требованиям нормативно-технической документации	по графику
Проверка наличия сопротивления заземлителей и заземляющих устройств	по графику
Измерение мегаомметром сопротивления изоляции проводов, кабельных и других линий напряжением до 1кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам и коммутационным аппаратам	по графику
Проверка согласования параметров цепи "фаза-нуль" с характеристиками аппаратов защиты и непрерывности защитных проводников	по графику
Составление технического отчета о проверке эксплуатационных испытаний электроустановок	по графику

1.1.8 Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоотведения

Осмотр (весенний, осенний), проверка исправности систем канализации, канализационных вытяжек мест общего пользования	2 раза в год по графику
Прочистка канализационных стояков по квартирам	1 раз в год по графику
Прочистка системы водоотведения по подвалу	1 раз в год по графику
Подчеканка раструбов, установка бапдажа на свищи, пробоины, трещины трубопровода. Устранение засоров участка системы. Устранение просядок, прогибов и контруклонов, нарушения крепления трубопроводов. Восстановление крышек прочисток и ревизий. Частичная замена разрушенных фасонных частей	По необходимости

1.1.9 Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем мусоропровода

Осмотр (весенний, осенний) технического состояния мусоропровода (асбестового ствола мусоропровода, загрузочных клапанов,шиберного устройства,мусоропроводной камеры и её оборудования).	2 раза в год по графику
Ремонт трещин,сколов, дыр в стволе мусоропровода	По необходимости
Ремонт, частичная замена элементов загрузочных клапанов люков, бункеров. Ремонт, замена шиберов.	По необходимости

1.1.10 Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов

Осмотр территории вокруг здания и фундамента. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания. Проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента	2 раза в год по графику
ремонт бетонным раствором отмоксти местами площадью до 2м2	По необходимости

1.1.11 Работы, выполняемые в зданиях с подвалами

Проверка устройств системы центрального отопления в подвальных помещениях (проверка температурно- влажностного режима, состояния помещений, входов в подвал и прямков, запорных устройств и лверей подвальных помещений)	1 раз в неделю
Закрытие, утепление продухов в зимний период	В холодный период

1.1.12 Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен

Осмотр технического состояния стен с выявлением признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, повреждений в кладке, выветривания, нарушения связи между отдельными конструкциями	2 раза в год по графику
--	-------------------------

Систематическое наблюдение при обнаружении трещин, вызвавших повреждения кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание с помощью маяков	При обнаружении трещин
Предупреждение развития деформаций, заделка стабилизирующихся трещин	По необходимости

1.1.13 Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыши

Осмотр всех элементов кровель, с выявлением деформации и повреждений в кровельных несущих конструкциях и иных конструктивных элементов и оборудования кровли	2 раза в год по графику
Уборка кровель, от посторонних предметов и мусора	2 раза в год по графику
Очистка кровли, проектных козырьков от скопления снега, наледи и сосулек	По необходимости
Устранение пробоин, трещин в кровле, неплотности соединений и целостности отдельных элементов покрытия, разрывов кровельного покрытия. Устранение протечек кровли	По необходимости

1.1.14 Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц, входных групп

Осмотр технического состояния лестниц с выявлением деформаций и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепления ограждений	2 раза в год по графику
При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ (замена участков поручней, металлических ограждений, сварочные работы, заделка выбоин, трещин, сколов, частичная окраска)	По необходимости

1.1.15 Работы, необходимые для надлежащего содержания фасадов

Осмотр технического состояния стен фасадов с выявлением нарушений отделки и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений гидроизоляции лоджий, балконов	2 раза в год по графику
При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ (восстановление гидроизоляционного и бетонного слоя балконных плит, укрепление ограждений, восстановление защитного слоя фасада в местах протечек)	По необходимости

1.1.16 Работы, необходимые для надлежащего содержания внутренней отделки, дверных и оконных заполнений

Осмотр технического состояния внутренней отделки стен, целостности дверных и оконных заполнений	2 раза в год по графику
При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ (восстановление закрытия и ремонт электромонтажных шип, восстановление штукатурного, окрасочного слоя стен отдельными местами, остекление мест общего пользования, установка пружин)	По необходимости

1.1.17 Работы, необходимые для содержания детских площадок

Ремонт и покраска имеющихся малых форм	1 раз в год по графику
Завоз песка в песочницы, при их наличии	1 раз в год по графику

1.2.1 Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции

Осмотр (весенний, осенний), проверка исправности систем вентиляции	2 раза в год по графику
Осмотр, проверка технического состояния систем вентиляции (в том числе по квартирам), при необходимости прочистка вентиляции	По графику 3 раза в год

1.3.1 Работы, выполняемые для надлежащего содержания ВДГО

Техническое обслуживание ВДГО	1 раз в год по графику
Инструктаж потребителей газа по безопасному использованию газа	1 раз в год по графику
Техническое диагностирование по истечении нормативного срока службы ВДГО	По заключению специализированной организации

1.4.1 Работы, выполняемые для надлежащего содержания и ремонта лифтов

Содержание лифтов согласно инструкции по эксплуатации лифта (замена накладок, пружин, вкладышей, манжет, контроль уровня масла в редукторе, проверка зазоров), уборка приямков лифтовых шахт и машинных помещений лифта	1 раз в месяц
Содержание лифтов согласно инструкции по эксплуатации лифта (замена накладок, пружин, вкладышей, манжет, контроль уровня масла в редукторе, проверка зазоров), осмотр креплений по шахте, лебелки, тормозной подмундфы	1 раз в 6 месяцев
Лифтовая диспетчерская связь, аварийная спасательная служба	Круглосуточно
Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год по графику
Диагностирование по истечении нормативного срока службы лифта	По заключению специализированной организации

1.5.1 Работы при ремонтно-аварийном и диспетчерском обслуживании

Аварийно-диспетчерское обслуживание централизованной диспетчерской службой (прием заявок от населения и городских служб, прием сообщений). Аварийное обслуживание внутридомовых инженерных систем (водоснабжения, водоотведения, центрального отопления, электроснабжения)	Круглосуточно
--	---------------

2 Работы по обработке мест общего пользования

2.1 Дератизация

Обработка закрытых помещений мест общего пользования	По графику
--	------------

2.2 Дезинсекция

Обработка закрытых помещений мест общего пользования	По графику
--	------------

3 Работы по санитарному содержанию общего имущества

3.1 Уборка мест общего пользования

3.1.1 Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестничных клеток

Подметание лестничных площадок, маршей и кабин лифтов с предварительным увлажнением	По графику
Мытье лестничных площадок, маршей, пола и стен кабин лифтов с моющим средством	По графику
Влажная протирка подоконников, почтовых ящиков, перилл	По графику
Обметание пыли с потолков в подъезде	По графику
Мытье окон (легкодоступные стекла, оконные переплеты)	1 раз в год
Генеральная уборка кабины лифта (мытьё стен, потолка, пола, дверей кабины и шахты)	1 раз в 6 месяцев

3.1.2 Работы для надлежащего содержания придомовой территории в теплый период

Подметание придомовой территории (внутриквартальных дорог, тротуаров)	2 раза в неделю
Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	Ежедневно в рабочие дни
Уборка газонов и детских площадок	2 раза в неделю
Очистка урн от мусора	Ежедневно в рабочие дни
Сезонное выкашивание газонов	2 раза за сезон

3.1.3 Работы для надлежащего содержания придомовой территории в холодный период

Очистка ступеней и площадок перед входом в подъезд от наледи и снега	Ежедневно в рабочие дни
Подметание внутриквартальных дорог и тротуаров (с усовершенствованным покрытием)	2 раза в месяц
Очистка усовершенствованного покрытия от наледи и льда	1 раз в 3 дня
Посыпка противогололедными материалами (ступени, площадки перед входом в подъезд, тротуары, при отсутствии тротуаров 1м от края проезжей части)	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Сдвигание свежесвалившегося снега с усовершенствованного покрытия	1 раз в сутки в дни снегопада

3.1.4 Работы выполняемые для надлежащего содержания мусоропровода

Удаление мусора из мусороприемных камер, подметание пола	Ежедневно в рабочие дни
Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в месяц
Уборка мусороприемных камер	Ежедневно в рабочие дни
Прочистка бытовых забоев ствола мусоропровода	По необходимости

4 Ремонт общего имущества

4.1 Ремонт конструктивных элементов здания, инженерных систем

Проведение мероприятий по устранению повреждений и неисправностей путем замены (ремонта) конструктивных элементов, замены (ремонта) инженерного оборудования,	По плану ремонта
---	------------------

4.2 Ремонт лифтов

Проведение мероприятий по устранению повреждений и неисправностей путем замены (ремонта) оборудования лифта	По плану ремонта
---	------------------

5 Услуги управления

5.1 Услуги по управлению многоквартирным домом

Ведение и хранение технической документации на общее имущество, переданное на управление	В течение срока действия Договора управления с последующей перед
Сбор, обновление и хранение информации о собственниках, нанимателях, лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме в электронном виде и (или) на бумажных носителях	В течение срока действия Договора управления с последующей перед

Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обеспечению безопасного и комфортного проживания в МКД в т.ч.: - определение способа оказания услуг и выполнения работ; - заключение договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом; - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; - взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по	В порядке, определяемом Управляющей организацией
Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг; - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по	Ежемесячно
Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме	Ежедневно
Осуществление первичного приёма от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта по месту пребывания и месту жительства, подготовка и передача в орган регистрационного учёта необходимых учётных документов, в соответствии с административным регламентом предоставления Федеральной миграционной службой государственной услуги по регистрационному учёту граждан РФ по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ	Постоянно в течение срока действия Договора
Заключение договоров на предоставление коммунальных услуг	По мере необходимости
Прием заявок, сообщений, телефонограмм от муниципальных органов, городских служб, координация работы аварийных бригад	Постоянно
Информирование собственников помещений об изменении тарифов	По мере необходимости
Формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном	1 раз в год
Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом	Ежегодно, согласно Договора управления
Осуществление раскрытия информации о деятельности по управлению МКД в соответствии с действующим законодательством РФ	1 раз в год

Правила пользования помещениями в доме

Собственники или иные потребители обязаны соблюдать следующие требования:

- 1) не производить переустройство (перенос) инженерных сетей;
- 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (3 кВт для жилых помещений с газовыми плитами, 5 кВт для жилых помещений с электрическими плитами);
- 3) не осуществлять монтаж и демонтаж приборов отопления, регулирующей или запорной арматуры в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающей оказание услуг другим пользователям, не изменять тип приборов отопления и материал труб системы отопления внутри помещения без предоставления в Управляющую компанию документов по переустройству, согласованных в установленном порядке;
- 4) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- 5) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 6) не создавать препятствий для доступа к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;
- 7) не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы.
- 8) не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены и конструкции в местах общего пользования;
- 9) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям иных собственников либо общему имуществу дома;
- 10) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- 11) не производить без согласования в установленном законом порядке в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, переоборудование балконов и лоджий, самовольную установку козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройку межбалконного пространства, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик дома;
- 12) не создавать повышенного шума в помещениях Собственника и местах общего пользования с понедельника по пятницу включительно с 22.00 часов до 07.00 часов (при производстве ремонтных работ с 20.00 часов до 07.00 часов), в субботу, воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни с 23.00 до 10.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 10.00), а также ежедневно с 12.30 до 15.00;
- 13) не допускать попадание в систему водоотведения предметов и отходов, которые могут привести к засору, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- 14) использовать лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;
- 15) не курить в местах общего пользования;
- 16) убирать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории, не создавать препятствий для механизированной и ручной уборки придомовой территории, проезда специальных транспортных средств (машин экстренных служб). Не допускать остановку/стоянку

личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома, а также в иных местах, не предназначенных для стоянки транспортных средств;

17) Не осуществлять выброс веществ, материалов, отходов и сточных вод, запрещенных к сбросу в централизованные системы водоотведения, а именно:

- Вещества, способные образовывать в централизованной системе водоотведения взрывоопасные, токсичные и (или) горючие газы, органические растворители, горючие и взрывоопасные вещества (нефть, бензин, керосин и др.), синтетические и натуральные смолы, масла, мазут, лакокрасочные материалы и отходы, продукты и отходы нефтепереработки, органического синтеза (в том числе метилакрилат, метил-третбутиловый эфир), смазочно-охлаждающие жидкости, содержимое средств и систем огнетушения (кроме использования для тушения возгораний);

- Твердые коммунальные отходы, мусор, собираемый при сухой уборке помещений, строительные материалы, отходы и мусор, грунт, зола, шлак, окалина, известь, цемент и другие вяжущие вещества, стружка, стекло, пылевидные частицы обработки металлов, стекла, камня и другие минеральные материалы, бумага, растительные остатки и отходы (листва, трава, древесные отходы, плодоовощные отходы и др.);

- Волокнистые материалы (натуральные, искусственные или синтетические волокна, в том числе волос, шерсть, пряжа, ворс, перо) длиной волокна более 3 см, тара, упаковочные материалы и их элементы, любые металлические материалы, в том числе металлическая стружка, опилки, окалина, синтетические материалы (полимерные пленки, гранулы, пылевидные частицы, стружка и др.);

- Биологическая масса пищевых производств, фармацевтических производств и других биотехнологических процессов, пищевая продукция как годная, так неликвидная, сырье для ее производства, сыворотка творожная и сырная, барда спиртовая и дрожжевая, глютен и замочная вода (на крахмалопаточных производствах), пивная хмелевая дробина.

- Минеральные включения гидравлической крупностью оседания более 2 мм/с, вещества (включения) гидравлической крупностью всплывания более 20 мм, любые неизмельченные предметы и материалы крупнее 2 см;

18) не нарушать права других Собственников и проживающих в доме лиц.

19) выполнять иные требования, предусмотренные правилами пожарной безопасности, строительными нормами и правилами, жилищным, санитарно-эпидемиологическим законодательством.