

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом №7А по пр.Строителей

г.Волгодонск

«04» июля 2022 год

Общество с ограниченной ответственностью «Жилстрой-ЖЭК-2», в лице директора Алаухова Виктора Владимировича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Волгодонск, пр.Курчатова дом 26, в лице председателя совета многоквартирного дома Ушаковой Елизаветы Сергеевны, действующей на основании протокола №1-С-7А-22 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №7А по пр.Строителей от 28.06.2022 года, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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», Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 №252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1-С-7А-22) экземпляр которого хранится в ООО «Жилстрой-ЖЭК-2».

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Ростовской области и города Волгодонска.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, а также членов семьи Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме,.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с п. 3.1.2, настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений (Приложение N 2). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять иные услуги (видеонаблюдения, обеспечения работы домофона,), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.4. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией или иного лица по поручению Управляющей организации.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.8. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 3-х рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.10. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения текущего ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.12. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.13. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. В течение действия Договора за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если совместно с представителем Управляющей организации и Собственником составлен акт, подтверждающий наличие недостатка или дефекта.

3.1.15. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 30-го числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.16. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета, при отсутствии задолженности Собственника перед Управляющей организацией.

3.1.17. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним либо иным лицом, являющимся законным пользователем время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.18. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.19. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого или квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.20. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.21. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.22. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

3.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.24. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ.

3.1.25. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.26. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.27. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением N 2 к настоящему Договору.

3.2.5. Заключить с третьим лицом договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственника, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5-ти рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему 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 Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пп. 3.1.20 настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с пп. 3.1.28

настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему, ремонту общего имущества, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на 1 год:

- за работы по содержанию общего имущества в размере 15,91 рублей за один кв.м. общей площади помещения;
- за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере 6,75 рублей за один кв.м. общей площади помещения;
- за также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Если по истечении одного года собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту, Управляющая компания вправе проиндексировать указанный размер платы на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на октябрь с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц. Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.5. Размер платы на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном действующим законодательством.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 1-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, установленные тарифы, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника, пени по оплате жилых помещений за предыдущие периоды.

4.9. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет № 40702810252090000758 в Юго-Западном Бане ПАО СБЕРБАНК, БИК 046015602 К/сч 30101810600000000602, ИНН/КПП 6143084338/614301001

4.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по

содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491. В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.12. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 3-х месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 5-ти рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10-ти рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда имуществу Собственника, 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.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника:

- в соответствии с ч. 8.1. ст. 162 ЖК РФ по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении N 2 к настоящему Договору (более 10-ти случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора).

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

8.4. 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 ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с даты включения Государственной жилищной инспекцией Ростовской области многоквартирного дома в реестр лицензий ООО «Жилстрой-ЖЭК-2».

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

11.2. Приложения:

11.2.1. Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме. (Приложение N 1).

11.2.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. (Приложение N 2).

11.2.3. Сведения о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам (Приложение №3)

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация ООО «Жилстрой-ЖЭК-2» 347375, Россия, Ростовская область, г. Волгодонск, пр. Курчатова, 47 ИНН/КПП 6143059370/614301001 Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк р/сч 40702810552160002771	Председатель совета МКД (собственник) Ф.И.О. <u>Жушкова Александра Сергеевна</u> паспорт <u>серия 6009 № 547932</u> <u>выдан органами Ж.м.с. Росст</u> <u>по Ростовской обл. в г. Волгодонске</u> <u>20.06.2009г.</u> <u>Жушкова Е.С.</u> / <u>Жушкова</u> / (Ф.И.О.) (подпись)
--	--

Директор В.В. Алаухов



Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме
№7а по пр.Строителей

1.1. Общие сведения о многоквартирном доме.

1. Серия, тип постройки	84
2. Год постройки и/или реконструкции дом	1979
3. Степень фактического износа, %	40
4. Количество этажей	5
5. Наличие подвала, м2	1202,1
6. Количество квартир	97
7. Количество нежилых помещений	0
8. Объем здания	20163,0
9. Площадь, м2	
А) общая площадь здания	5124,5
Б) жилых помещений (общая площадь квартир)	5095,8
В) помещений общего имущества	620,6
10) Детская площадка	есть
11. Количество лестниц	7
12 Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	6222,0
13 Кадастровый номер земельного участка	61:48:04 02 06:0047

1.2. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1 Фундамент	Ленточный	Хорошее
2 Наружные и внутренние капитальные стены	Панельные	Удовлетв.
3 Перегородки	Конструкция из ж/бетонных блоков	Удовлетв.
4 Перекрытия:	Конструкции из: Железобетонных панелей	Хорошее
5 Крыша	Плоская	Удовлетв.
6 Полы	Линолеумные полы по железобетонному перекрытию, в санузлах метлахская плитка	Удовлетв.

7 Проёмы: Оконные дверные	Двойные створные, м/пластиковые Филёнчатые простые	Хорошее Хорошее
8 Отделка: Внутренняя наружная	Оклейка обоями, окраска окон и дверей, окраска стен и потолков Расшивка швов, штукатурка	Хорошее Хорошее
9 Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: Вентиляция Мусоропровод	Приточно – вытяжная система На лестничной клетке	Удовлетв. Удовлетв.
10 Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг Электроснабжение Холодное водоснабжение Горячее водоснабжение Водоотведение Газоснабжение Отопление	Центральная система Центральная система Центральная система Центральная система Центральная система Центральная система	Хорошее Хорошее Хорошее Хорошее Хорошее Хорошее
11 Система водостоков	Наружные водостоки	Удовлетв.

«Управляющая организация»

Директор ООО «Жилстрой-ЖЭК-2»



(подпись)

В.В. Алаухов

«Собственник»

Жукова Е.С. Жукова
(подпись)

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества в многоквартирном доме № 7 а пр. Строителей

5095,8

№№ п/п	Наименование	Сроки и периодичность выполнения		Стоимость работ и услуг (руб/м2)
	ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА		0 972890	15,91
	А. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов, крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов			
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	в ходе осмотров (по мере необходимости)	5503	0,09
	-коррозии арматуры, расслаивания трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами		1834	0,03
	- при выявлении нарушений-разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций (специализированной организацией)		1834	0,03
	-проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотведения фундамента. При выявлении нарушений восстановление их работоспособности		1834	0,03
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	в ходе осмотров (по мере необходимости)	5503	0,09
	-проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений установление причин его нарушения:		1834	0,03
	-проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение, загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями		1834	0,03
	- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.		1834	0,03
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	в ходе осмотров (по мере необходимости)	4280	0,07
	-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		1223	0,02
	-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		1223	0,02
	- в случае выявления повреждений и нарушений -составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.		1834	0,03
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий многоквартирных домов:	в ходе осмотров (по мере необходимости)	6726	0,11
	-выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний:		1223	0,02
	- 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 сборных железобетонных плит		1834	0,03
	- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)		1834	0,03
	- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)		1834	0,03
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	в ходе осмотров (по мере необходимости)	10395	0,17
	- проверка кровли на отсутствие протечек		1834	0,03
	- проверка молнеезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше		611	0,01

	- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, водопримемных воронок внутреннего водостока		2446	0,04
	- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод		1223	0,02
	- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи		2446	0,04
	- при выявлении нарушений, приводящим к протечкам- незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)		1834	0,03
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	2446	0,04
	- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушение связей в отдельных проступях в домах с железобетонными проступями		611	0,01
	- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)		1834	0,03
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	8561	0,14
	- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений склонности и герметичности наружных водостоков		611	0,01
	- контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды		611	0,01
	- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках		1834	0,03
	- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами		1834	0,03
	- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины) ограничителей входа дверей (остановы)		1834	0,03
	- при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)		1834	0,03
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	1834	0,03
	- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов		611	0,01
	- при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)		1223	0,02
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушении защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию- устранение выявленных нарушений	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	2446	0,04
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	1834	0,03
	- при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)		1834	0,03
11	Работы, выполняемые в зданиях с целью надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	3669	0,06
	- 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 многоквартирном доме		1223	0,02
	- при выявлении нарушений в отопительный период- незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)		2446	0,04
			0	
Б. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов		83775	1,37
	- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	по мере необходимости	12841	0,21

	- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение	по мере необходимости	12230	0,2
	- чистка и дезинфекция всех элементов стволов мусоропроводов	2 раза в год	5503	0,09
	- удаление мусора из мусороприемных камер	6 раз в неделю	17122	0,28
	- удаление мусора из мусоросборной камеры, мытье пола	6 раз в неделю	12841	0,21
	- уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю	7949	0,13
	- мытье стен в мусорокамере	1 раз в год	5503	0,09
	- дератизация и дезинфекция в мусорокамерах, подъездах, подвалах	2 раз в год	7338	0,12
	- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)		2446	0,04
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов	1 раз в год	4280	0,07
	- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устанение засоров в каналах, зонтов над шахтами дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений		1834	0,03
	- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		2446	0,04
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирном доме:		18345	0,30
	- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных работ в многоквартирном доме	1 раз в две недели	2446	0,04
	- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения, герметичности оборудования	5 раз в неделю	5503	0,09
	- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуального теплового пункта	2 раза в год	6726	0,11
	- очистка теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозийных отложений	по мере необходимости	1834	0,03
	- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	по мере необходимости	1834	0,03
	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (горячего и холодного), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:		84998	1,39
	- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах, в каналах)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	31798	0,52
	- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	5 раз в неделю	12841	0,21
	- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно, по мере необходимости	11007	0,18
	- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по мере необходимости	22625	0,37
	- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере необходимости	1834	0,03
	- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	2 раза в год	1834	0,03
	- испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год	1834	0,03
	- проведение пробных пуско-наладочных работ по отплеванию (пробные топки)	1 раз в год	1223	0,02
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме		51977	0,85
	- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, винтовые вентиляторы и др.). Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	согласно ППР	22014	0,36
	- измерение сопротивления заземляющих устройств, измерение сопротивления петли "фаза-ноль", измерение тока замыкания цепи "фаза-ноль" в сетях переменного тока 380/220 В с глухим заземлением нейтрали, измерение сопротивления изоляции, проверка контактных соединений и металлосвязей оборудования с заземляющим устройством	1 раз в 3 года	9172	0,15
	- осмотр электрических счетчиков КПУ	ежемесячно	1834	0,03
	- снятие показаний индивидуальных приборов учета	ежемесячно	6115	0,1
	- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	ежемесячно	7338	0,12
	- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, датчиков (фотосенсор, таймеры), лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	согласно ППР	5503	0,09

6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме		37301	0,61
	- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования	1 раз в год	3057	0,05
	- проверка загазованности подвала и помещений	1 раз в 10 дней	11007	0,18
	- при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, способных повлечь скопление газа в помещениях, организация проведения работ по их устранению	по мере необходимости	3057	0,05
	- техническое диагностирование ВДГО	1 раз в год	20179	0,33
В. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме				
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		178557	2,92
	- влажное подметание лестничных клеток и маршей тамбуров, холлов, коридоров нижних трех этажей	6 раз в неделю	70934	1,16
	- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю	25071	0,41
	- влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода	3 раза в неделю	8561	0,14
	- мытье лестничных площадок перед загрузочными камерами мусоропровода	2 раза в неделю	22014	0,36
	- мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	26294	0,43
	- уборка площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю	9172	0,15
	- мытье окон	1 раз в год	5503	0,09
	- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в месяц	6115	0,1
	- влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках	2 раза в год	4892	0,08
2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория в холодный период года)		86832	2,84
	- сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см, посыпка территории песком	1 раз в сутки (дни снегопадов и гололеда)	2752	0,09
	- подметание территории в дни без снегопадов, уборка отмосток	6 раз в неделю	16205	0,53
	- очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпание тротуаров песком в период гололеда	6 раз в неделю	34855	1,14
	- уборка газонов от случайного мусора, транспортировка мусора в установленное место	6 раз в неделю	19874	0,65
	- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки, 6 раз в неделю	9478	0,31
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	по мере необходимости	3669	0,12
3	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года		86686	2,84
	- подметание и уборка придомовой территории	3 раза в неделю	54423	1,78
	- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	6 раз в неделю	3363	0,11
	- промывка урн, установленных возле подъездов,	1 раз в месяц	3669	0,12
	- уборка и выкашивание газонов	4 раза в год	10395	0,34
	- уход за многолетними зелеными насаждениями (побелка деревьев, при необходимости - неглубокая обрезка)	ежегодно	1834	0,06
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд: очистка металлической решетки и площадки	1 раз в неделю	2140	0,07
	- уборка газонов от случайного мусора, транспортировка мусора в установленное место	1 раз в двое суток	10090	0,33
	- полив клумб (30 м2) с мая по сентябрь	2 раза в неделю	770	0,03
4	Работы по организации и содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок	6 раз в неделю	14676	0,24
5	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения (АДС)	круглосуточно	108846	1,78
6	Организация накопления отходов 1-4 классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов	по мере необходимости	3669	0,06
7	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры, обеспечение работоспособности состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов	2 раз в год	3669	0,06
8	Управление многоквартирным домом		155931	2,65
в т.ч				

- организация эксплуатации многоквартирного дома			
- мониторинг технического состояния дома			
- составление актов			
- планирование работ по содержанию и ремонту			
- составление сметных расчетов			
- ведение технической документации			
- делопроизводство и хранение документации			
- управление персоналом			
- правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей			
- услуги паспортиста			
- установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями			
- взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)			
- снятие и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета			
- ведение электронной базы потребителей			
- расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги			
- оформление и доставка квитанций			
- ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок			
- ведение лицевого счета многоквартирного дома			
- анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления			
- обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности			
- ведение реестра собственников, работа с МФЦ, Росреестром			
- банковское обслуживание расчетного счета			
- информационная работа с собственниками			
- проведение общих собраний собственников			
Итого		972890	15,91
Текущий ремонт		412760	6,75
1 Фундаменты	по мере необходимости		
- восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы			
2 Стены и фасады	по мере необходимости		
- герметизация стыков, устранение последствий выветривания раствора, оштукатуривание цоколя			
3 Перекрытия в местах общего пользования	по мере необходимости		
- заделка швов и трещин, окраска			
4 Крыши	по мере необходимости		
- устранение неисправности кровель, ремонт водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции			
5 Оконные и дверные заполнения в подъездах	по мере необходимости		
- ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений			
6 Лестницы, ограждения балконов, крыльца над входами в подъезды, подвалы	по мере необходимости		
- профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов			
7 Полы в местах общего пользования	по мере необходимости		
- замена, восстановление отдельных участков			
8 Внутренняя отделка мест общего пользования	по мере необходимости		
- восстановление отделки стен, потолков отдельными участками			
9 Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление	по мере необходимости		

- аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества)			
Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества)	по мере необходимости		
- установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.			
11 Вентиляция	по мере необходимости		
- замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции			
12 Отмостка	по мере необходимости		
- ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки			
Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов	по мере необходимости		
13 Благоустройство территории (спил деревьев, посадка растений, озеленение)	по мере необходимости		
14 Установка видеокамер	по мере необходимости		
15 Установка домофонов	по мере необходимости		

"Управляющая организация"



Знаухов В.В.

"Собственник"

Знаухов

Знаухов Е.С.

Приложение №3
к договору управления от 04.07.2022 года

Сведения о доле Собственника
в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам

№ помещения	Общая площадь помещения (кв.м.)	ФИО (наименование юридического лица) собственника (собственников) помещения	Доля собственника в праве собственности на помещение
1	79,2	Сикора Дмитрий Сергеевич	1
2	54,7	Ефимов Александр Владимирович	1
3	55,1	Воронова Ольга Витальевна	1
4	42	Хулла Геннадий Дмитриевич	1
5	52,7	Козовкова Наталья Николаевна	1
6	53,8	Бондаренко Юрий Сергеевич	1
7	39,4	Ильичев Юрий Анатольевич	1
8	52,7	Ушаков Сергей Николаевич Ушакова Елизавета Сергеевна	1
9	55,1	Толстоноженко Надежда Григорьевна	1/2
		Федосеева Антонина Михайловна	1/2
10	42	Васильчиков Александр Дмитриевич	1
11	52,7	Ромакин Александр Васильевич	1
12	55,1	Семенов Сергей Михайлович Семенова Наталия Александровна	1
13	39,4	Михеева Кристина Аршаковна	1
14	53	Полуэктова Ольга Михайловна	1/2
		Полуэктон Дмитрий Евгеньевич	1/2
15	66	Разумный Александр Сергеевич	1/2
		Разумная Юлия Геннадьевна	1/2
16	58,3	Польщикова Валентина Ивановна Польщикова Наталья Сергеевна Польщиков Сергей Павлович	1
17	80,7	Богословский Сергей Владимирович	1
18	60	Левшина Елена Петровна	1/2
		Гавронина Нина Ивановна	1/2
19	79,4	Леонтьев Роман Павлович	1/4
		Леонтьева Яна Александровна	1/4
		Леонтьев Дмитрий Павлович	1/4
		Леонтьев Павел Николаевич	1/4
20	60	Старков Денис Александрович	1
21	79,4	Перминов Вячеслав Николаевич	1/2
		Перминова Жанна Викторовна	1/2
22	60	Неумывакина Анна Александровна	1/3
		Неумывакина Валентина Васильевна	2/3
23	80,7	Похилько Иван Павлович	1/3
		Похилько Дарья Сергеевна	2/3
24	59,2	Трухляев Евгений Владимирович	1
25	46,7	Локолитов Михаил Олегович	1
26	49,3	Емельянова Светлана Александровна	1

27	37,3	Горохов Александр Сергеевич	1
28	46,8	Зорина Екатерина Георгиевна	1
29	58,8	Герасимова Дарья Сергеевна	1/4
		Герасимов Сергей Юрьевич	1/4
		Герасимов Александр Сергеевич	1/4
		Герасимова Елена Валерьевна	1/4
30	48,9	Кучерова Галина Павловна	1/2
		Кучеров Алесандр Петрович	1/2
31	37,9	Иванова Наталья Николаевна	1
32	58,1	Гущин Константин Николаевич	1/2
		Гущина Нина Николаевна	1/2
33	58,8	Портнов Серге Геннадьевич	1/2
		Портнова Вера Ивановна	1/2
34	49	Шевелева Оксана Юрьевна	1
35	37,8	Шевченко Елена Юрьевна	1
36	58,1	Скороходов Николай Васильевич	1
37	60,1	Бубнова Людмила Михайловна	1
38	50,8	Шевякова Галина Федоровна	1
39	39,2	Парчук Владимир Васильевич	1
40	58,1	Кобзарева Александра Антоновна	1
41	58,8	Скаржинец Наталья Леонидовна	1/3
		Скаржинец Евгений Иванович	1/3
		Селивёрстова Людмила Николаевна	1/3
42	49	Хлевной Юрий Николаевич	1
43	37,8	Ефимов Андрей Геннадьевич	1
44	58,2	Коновалова Вера Сергеевна	1/2
		Коновалов Константин Евгеньевич	1/2
45	48	Марченко Анатолий Викторович	1/2
		Марченко Елена Владимировна	1/2
46	36,5	Максименок Галина Алексеевна	1
47	35,8	Сотникова Елена Васильевна	1
48	49,8	Головина Наталья Николаевна	1/2
		Кузаева Валентина Михайловна	1/2
49	37,5	Еленец Дмитрий Николаевич	1
50	49,7	Чудинович Михаил Васильевич	1/2
		Чудинович Александр Михайлович	1/2
51	48,5	Бондарук Наталья Викторовна	2/3
		Котова Ирина Валерьевна	1/3
52	36,4	Рябуха Лия Николаевна	1/2
		Рябуха Алексей Алексеевич	1/2
53	51	Торопова Елена Сергеевна	1
54	49,8	Королева Татьяна Ивановна	1
55	35,1	Безглазова Ирина Владимировна	1
56	50,9	Алейников Андрей Викторович	1
57	48,5	Мухаметшарипова Оксана Николаевна	1/4
		Мухаметшарипов Дамир Фяритович	1/4
		Мухаметшарипов Артур Дамирович	1/4
		Мухаметшарипов Тимур Дамирович	1/4
58	35,1	Долгополова Алла Ивановна	1

59	50,9	Харитоновна Светлана Николаевна	1
60	36	Кривцова Любовь Ивановна	1
61	35,1	Гиманова Татьяна Ивановна	1
62	49,3	Манакова Ольга Викторовна	13/16
		Булыгин Игорь Викторович	1/16
		Монаков Олег Андреевич	1/16
		Булыгин Артём Игоревич	1/16
63	48,6	Шаргородский Дмитрий Станиславович	1
64	34,8	Кобзева Юлия Александровна	1
65	50,5	Степанова Галина Ивановна	1
66	49,3	Стрельников Владимир Александрович	1
67	36,1	Горбачева Вера Александровна	1
68	49,2	Фисенко Елена Владимировна	1
69	49,3	Зотова Наталья Ивановна	1
70	34,8	Чебураков Сергей Анатольевич	1
71	49,2	Шурыгина Елена Александровна	1
72	49,9	Майкова Светлана Михайловна	1
73	34,8	Волошин Дмитрий Владимирович	1
74	49,2	Пономаренко Сергей Петрович	1
75	61,9	Чебуракова Ирина Петровна	1
76	66	Мосин Юрий Алексеевич	1
77	62,3	Заболотская Валентина Николаевна	1
78	80,7	Ченцова Антонина Васильевна	1
79-80	139,9	Перищ Галина Владимировна	1/4
		Перищ Александр Михайлович	3/4
81	62,7	Голошапов Петр Васильевич	1
82	79,4	Портнов Ярослав Сергеевич	1/4
		Колыванова Анна Дмитриевна	1/4
		Баринов Кирилл Эдуардович	1/4
		Портнов Сергей Геннадьевич	1/4
83	59,6	Казанцев Владимир Александрович	1/2
		Казанцева Лариса Михайловна	1/2
84	80,4	Девятков Сергей Николаевич	2/3
		Девятков Александр Николаевич	1/3
85	53,3	Шевченко Марина Николаевна	1
86	79,5	Мизгарева Людмила Георгиевна	1
87	52,1	Лаптева Татьяна Николаевна	1
88	38,9	Пенькова Екатерина Николаевна	1
89	52,5	Гнатюк Александр Николаевич	1/4
		Гнатюк Яна Александровна	1/4
		Гнатюк Карина Александровна	1/4
		Гнатюк Анна Юрьевна	1/4
90	53	Полякова Ирина Сергеевна	1
91	39,4	Колдомасова Людмила Савельевна	1
92	52,5	Курносоева Нина Ильинична	1
93	53,1	Полянский Дмитрий Дмитриевич	1
94	42	Овчинников Леонид Борисович	1
95	52,6	Алиханян Рузанна Гарниковна	1
96	53	Кадыров Денис Ривальевич	1

97	42	Лубянкина Людмила Григорьевна	1
98	52,5	Белоус Фатима Камалиевна	1
Итого	5139		

"Управляющая организация"



В.В. Алаухов

"Собственник"

Ушаев Е.С. Ушаева