

**ДОГОВОР № 01/ЖФ-30**  
управления многоквартирным домом № 30 по ул. Марченко в г. Челябинске

г. Челябинск

28.12.2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Вертикаль» (ОГРН 1037403771107, свидетельство о государственной регистрации серии 74 № 002136009, выданное «04» июня 2003 г., ИНН 7452035273, КПП 744801001), лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 0498 от 04.03.2016 г., выданная ГУ ГЖИ Челябинской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Соколова Михаила Павловича**, действующего на основании Устава, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «КПД Заказчик», в лице директора **Молодцева Юрия Леонидовича**, действующего на основании Устава, являющегося уполномоченным представителем собственника жилых помещений в количестве 215 квартир, общей площадью 9761,2 кв.м. и 1 нежилого помещения площадью 60,2 кв.м по адресу: г. Челябинск, ул. Марченко, д. 30.:

1. жилое помещение № 1 общей площадью 69,8 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1600-74/108/2020-1 от 22.12.2020 г.
2. жилое помещение № 2 общей площадью 40,0 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1711-74/108/2020-1 от 23.12.2020 г.
3. жилое помещение № 4 общей площадью 32,0 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1749-74/108/2020-1 от 22.12.2020 г.
4. жилое помещение № 6 общей площадью 69,8 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1771-74/108/2020-1 от 22.12.2020 г.
5. жилое помещение № 7 общей площадью 40,1 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1782-74/108/2020-1 от 23.12.2020 г.
6. жилое помещение № 8 общей площадью 32,1 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1793-74/108/2020-1 от 22.12.2020 г.
7. жилое помещение № 10 общей площадью 62,2 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1501-74/108/2020-1 от 23.12.2020 г.
8. жилое помещение № 11 общей площадью 69,8 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1512-74/108/2020-1 от 23.12.2020 г.
9. жилое помещение № 12 общей площадью 40,0 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1523-74/108/2020-1 от 22.12.2020 г.
10. жилое помещение № 13 общей площадью 32,1 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1534-74/108/2020-1 от 23.12.2020 г.
11. жилое помещение № 14 общей площадью 32,1 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1545-74/108/2020-1 от 23.12.2020 г.
12. жилое помещение № 21 общей площадью 69,9 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1623-74/108/2020-1 от 23.12.2020 г.
13. жилое помещение № 22 общей площадью 40,1 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1634-74/108/2020-1 от 23.12.2020 г.
14. жилое помещение № 23 общей площадью 32,2 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1645-74/108/2020-1 от 23.12.2020 г.
15. жилое помещение № 24 общей площадью 32,1 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1656-74/108/2020-1 от 22.12.2020 г.























- 205.жилое помещение № 289 общей площадью 53,6 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1701-74/108/2020-1 от 23.12.2020 г.
- 206.жилое помещение № 290 общей площадью 53,8 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1702 -74/108/2020-1 от 23.12.2020 г.
- 207.жилое помещение № 293 общей площадью 53,6 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1705 -74/108/2020-1 от 22.12.2020 г.
- 208.жилое помещение № 294 общей площадью 53,7 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1706 -74/108/2020-1 от 24.12.2020 г.
- 209.жилое помещение № 296 общей площадью 40,8 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1708 -74/108/2020-1 от 22.12.2020 г.
- 210.жилое помещение № 297 общей площадью 53,7 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1709-74/108/2020-1 от 24.12.2020 г.
- 211.жилое помещение № 298 общей площадью 53,7 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1710 -74/108/2020-1 от 24.12.2020 г.
- 212.жилое помещение № 299 общей площадью 40,7 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1713 -74/108/2020-1 от 23.12.2020 г.
- 213.жилое помещение № 301 общей площадью 53,5 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1715 -74/108/2020-1 от 23.12.2020 г.
- 214.жилое помещение № 302 общей площадью 53,8 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1716 -74/108/2020-1 от 24.12.2020 г.
- 215.жилое помещение № 305 общей площадью 53,6 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1719 -74/108/2020-1 от 22.12.2020 г.
216. нежилое помещение № 9 общей площадью 60,2 кв.м. на основании выписки из Единого государственного реестра № 74:36:0213007:1729 -74/108/2020-1 от 28.12.2020 г.

именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### **1. Общие положения.**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений МКД.

1.2. Условия настоящего Договора определены решением собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, 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 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.3. Общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных решением собственников.

#### **2. Предмет договора.**

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, Собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в указанном доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома предоставляются Управляющей организацией самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников

многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

Работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, не входящие в перечень, установленный Приложением № 1 к настоящему Договору, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

2.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает в себя элементы разных видов договоров.

2.4. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего Договора управления.

2.5. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

2.6. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению в соответствии с законодательством, утверждается Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. (Приложение №2 к Договору). В случае отсутствия кворума при проведении собрания состав общего имущества МКД определяется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491..

### **3. Взаимоотношения сторон.**

3.1. Право собственности на жилое или нежилое помещение наступает в следующих случаях:

3.1.1. С момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

3.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома соответственно доле Собственника.

3.1.3. С момента передачи помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче). Собственник вправе производить в помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям общего имущества, пользоваться инфраструктурой многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

3.1.4. С даты, когда жилое помещение считается переданным Собственнику - даты государственной регистрации права на помещение, даты подписания акта приема-передачи или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

3.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением общего Собрания собственников.

3.3. Неиспользование Собственником и (или) иными лицами помещения, либо инфраструктуры, либо какой-то части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от Платы за услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Порядок распределения средств от использования общего имущества (доходы дома) определяется следующим образом: 80 (восемьдесят) % - подлежит передаче в общий фонд собственников помещений, 20 (двадцать) % - является доходом Управляющей организации.

### **4. Права и обязанности Управляющей организации.**

#### **4.1. Управляющая организация обязана:**

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома обеспечивать содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывность их подачи до границ общего имущества многоквартирного дома. Предоставление коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества многоквартирного дома осуществляется с момента заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством - оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг.

указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений на ненадлежащее выполнение Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором, поступивших в адрес Управляющей организации, в том числе с личного кабинета на сайте [vertikal74.ru](http://vertikal74.ru), вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в многоквартирном доме путем помещения ответа на бумажном носителе в абонентский шкаф (почтовый ящик), либо на электронную почту.

4.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

4.1.5. Информировать Собственника помещения об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных ресурсов с использованием, по усмотрению Управляющей организации, размещения объявлений на информационном стенде (стендах) многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

4.1.6. Производить начисление платы Собственникам за жилищно-коммунальные услуги, в том числе для содержания общего имущества многоквартирного дома и учет поступающих от них платежей, а также осуществлять принудительное взыскание задолженности.

4.1.7. Предоставлять Собственнику помещения посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем. Счета-фактуры, либо универсальный передаточный документ для юридических лиц направляются почтовыми отправлениями или доставляются нарочным.

4.1.8. Представлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных на сайтах, определенных органами власти и на сайте управляющей организации: [vertikal74.ru](http://vertikal74.ru) в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

Размещать на своем официальном сайте [vertikal74.ru](http://vertikal74.ru) Правила пользования помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.06г., Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя от 27.09.2003 г. № 170, правила поведения в местах общего пользования, правила пользования общим имуществом, с указанием последствий, которые могут наступить в случае преднамеренной порчи и нанесения ущерба общему имуществу МКД, которое включает зеленые насаждения, малые архитектурные формы, элементы благоустройства и т.д.

4.1.9. Уведомлять Собственников о наступлении обстоятельств, не зависящих от Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах многоквартирного дома, а также на сайте Управляющей организации.

4.1.10. Выдавать платежные документы, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные законодательством РФ.

4.1.11. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

4.1.12. Хранить копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении соответствующей организации (включая все обновления) в течение установленных законодательством РФ сроков. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов потребителям (Собственникам) хранятся Управляющей организацией соответственно на электронном и бумажном носителе в сроки установленные законодательством РФ.

4.1.13. Информировать уполномоченное лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

4.1.14. Обеспечивать конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке в соответствии с федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.1.15. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, органами местного самоуправления и иными органами, учреждениями и организациями, представительство в которых было делегировано Управляющей организации общим собранием собственников помещений в доме.

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

4.1.17. Соблюдать Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г. и требования иных нормативных документов, а также условия настоящего Договора.

## 4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником помещения его обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, понесенных Управляющей организацией, в целях устранения ущерба, причиненного виновными

действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его жилом помещении, общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.3. В случае невыполнения Собственником условий пункта 4.2.2. настоящего Договора Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по приведению мест общего пользования в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, выступать инициатором общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также проводить работу по подготовке, проведению собраний и подведению итогов в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г.

4.2.5. Предлагать Собственникам помещений иной размер платы за содержание жилого помещения на следующий год, подтвержденного сметой расходов Управляющей организации.

4.2.6. После предварительного уведомления Собственника помещения по заявке ресурсоснабжающей организации приостановить, либо ограничить предоставление Собственнику помещения коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником жилого помещения коммунальных услуг;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего и аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.2.8. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

4.2.9. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.10.1 настоящего Договора.

4.2.10. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих в его помещении лиц, требований действующего законодательства РФ в части пользования (эксплуатации) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственником и проживающими в его помещении лицами, совместно с лицами, выявившими факт нарушения или с участием не менее чем двух других Собственников.

4.2.11. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами.

4.2.12. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в части затрат на административные расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на административные расходы при управлении многоквартирным домом не подтверждается.

4.2.13. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником помещения Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном разделом XI Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение двух календарных дней со дня полного погашения задолженности и оплаты расходов Управляющей организации по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги.

4.2.14. Убытки, возникшие у Управляющей организации в связи с приостановлением (ограничением) услуг в соответствии с п.4.2.13. настоящего Договора возмещаются Собственником в размере понесенных фактических расходов, но не менее 1000 рублей – при приостановлении (ограничении) электроснабжения, не менее 3500 рублей – при приостановлении (ограничении) водоотведения, и указываются в платежном документе на оплату жилищных услуг, выставляемому Управляющей организацией собственнику.

4.2.15. Управляющая организация вправе передавать общее имущество в аренду третьим лицам, в том числе провайдером и операторам телекоммуникационной, телематической связи за плату, установленную Управляющей организацией с правом заключения договора от имени Собственников, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений МКД.

4.2.16. Управляющая организация вправе реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2.17. Управляющая организация ООО «Агентство «Вертикаль» вправе ежегодно изменять стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД в соответствии с изменением индексов потребительских цен на товары и услуги в Челябинской области, определяемого Федеральной службой статистики РФ (индекс инфляции).

## 5. Права и обязанности Собственника.

### 5.1. Собственник обязан:

5.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг в помещении, принадлежащем Собственнику, установленными настоящим Договором.

5.1.2. Соблюдать Правила пользования помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.06г., Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя от 27.09.2003 г. № 170 и требования иных нормативных документов, а также условия настоящего Договора.

5.1.3. С даты, установленной п.3.1.4. настоящего Договора, своевременно вносить плату за жилищные услуги с учетом установленной доли Собственника.

5.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения после получения разрешения в установленном законом порядке с обязательным уведомлением Управляющей организации о начале работ с предоставлением разрешительного документа;

б) обеспечить беспрепятственный доступ к общедомовым инженерным коммуникациям и запорной арматуре, находящихся в помещении Собственника;

в) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных механизмов;

г) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления, либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

д) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и для установки отопляемых полов;

е) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям иных Собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

ж) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

з) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;

и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования, соблюдая ст. 13 Закона Челябинской области «Об административных правонарушениях» от 02.06.2010 г. № 584-ЗО.

к) не производить без соответствующего проекта замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

5.1.5. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая организация без согласования с Собственником вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома. Убытки, возникшие у Управляющей организации в связи с вышеуказанным вывозом мусора возмещаются Собственником в размере понесенных фактических расходов, и указываются в платежном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг, выставляемому Управляющей организацией Собственнику помещения.

5.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома без разрешительных документов.

5.1.7. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома, бережно относиться к нему. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

5.1.8. Не допускать сбрасывания в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию, а также песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов, наполнителя для кошачьих туалетов, иных отходов, засоряющих канализацию.

5.1.9. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения;

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником

е) о смене статуса принадлежащего помещения при переводе из жилого в нежилое.

5.1.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов в жилом помещении Собственника. При проведении работ на общедомовых коммуникациях в жилом помещении Собственник данного помещения обязан обеспечить сохранность собственного имущества.

5.1.11. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

5.1.12. С целью формирования базы данных собственников помещений в многоквартирном доме, определения доли каждого Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество и количества голосов для участия в общем собрании собственников помещений, установления связи при аварийных ситуациях в многоквартирном доме, Собственник подписывает Согласие на обработку персональных данных. (Приложение №4 к настоящему Договору).

## 5.2. Собственник имеет право:

5.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.



5.2.2. Обращаться с заявлением об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.3. Обращаться с заявлением в Управляющую организацию за возмещением документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2.4. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором по юридическому адресу: 454106 г. Челябинск, пр. победы, д. 238, офис 20 либо по фактическому адресу местонахождения: 454085 г. Челябинск, ул. Марченко, д. 32, офис 11, либо по телефону в аварийно-диспетчерскую службу +7 (351) 750-46-90

Режим работы аварийно-диспетчерской службы – круглосуточно

Бухгалтерии – с 8.00 до 17.00 местного времени

Директор – вторник с 14.00 до 16.00, запись по тел. +7 (351) 750-46-90

5.2.5. Собственник имеет право знакомиться с ежегодным отчетом об исполнении Договора Управляющей организацией, размещаемого на сайтах в системе ГИС ЖКХ и Управляющей организации, а также на информационных стендах многоквартирного дома.

5.2.6. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных путем подписания Согласия (Приложение № 4 к Договору). Обработка персональных данных предусматривает сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю Управляющей организации для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, установления связи при аварийных ситуациях в многоквартирном доме, а также с целью формирования базы данных Собственников помещений в многоквартирном доме, определения доли каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество и количества голосов для участия в общем собрании собственников помещений.

## 6. Цена договора и порядок расчетов.

6.1. Цена Договора устанавливается в размере:

- платы за содержание жилого помещения, включающей в себя работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (Приложения №1 настоящего Договора), определяемой в порядке, указанном в п. 6.2. настоящего Договора;

- стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (общедомовое имущество – ОДИ) услуг и работ, определяемой в порядке, установленном в п.6.4. настоящего договора.

6.2. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, утвержденный управляющей организацией и не может быть ниже тарифов, установленных органами местного самоуправления. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников жилых помещений.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение, такой размер устанавливается в соответствии с принятым ранее решением общего собрания собственников помещений МКД, с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Федеральной службой статистики РФ (индекс инфляции) за период с момента принятия предыдущего решения собственников помещений в МКД и до момента проведения общего собрания, в результате которого не было принято решение об установлении размера платы за жилое помещение.

В случае принятия решения собственниками многоквартирного дома об установлении иного размера платы за жилое помещение, либо о дополнительной оплате работ текущего ремонта, либо иных работ, оплата вносится Собственниками и нанимателями в размерах и в сроки, определенные решением общего собрания собственников в многоквартирном доме.

В случае, если инициированное управляющей организацией общее собрание собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, управляющая организация вправе без согласования с собственниками помещений к ранее установленному на предыдущий год размеру платы (стоимости работ и услуг), указанный в Смете расходов на ремонт, обслуживание и управление МКД (приложение к договору управления), применить индексацию с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Федеральной службой статистики РФ (индекс инфляции).

6.3. Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги, оказываемые ресурсоснабжающей организацией Собственникам помещений (потребителям), которыми собственник заключил договоры ресурсоснабжения, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

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

6.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

6.6. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником помещения ежемесячно на основании платежного документа (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и акт выполненных работ и оказанных услуг - для юридических лиц). При наличии у Собственника помещения двух и более помещений Управляющая организация выставляет счет-извещение, счет-фактуру с приложением реестра с расшифровкой затрат по каждому помещению. В выставленном Управляющей организацией счете указываются: размер начислений за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника помещения по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определяемая в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»). Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет авансового платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

6.8. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

6.9. Стороны договорились об очередности списания суммы платы за услуги в следующем порядке:

- долг за прошлый период;
- текущее начисление суммы оплаты,
- сумма начисленной пени.

## 7. Порядок приемки работ (услуг) по Договору.

7.1. Не позднее 20 календарных дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить председателю Совета многоквартирного дома, избранного из числа членов Совета многоквартирного дома, либо Собственнику помещения в многоквартирном доме, уполномоченному общим собранием собственников, Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества, составленный по установленной законодательством форме, на подписание. (пп.4 п.8 ст.161.1 Жилищного кодекса РФ).

7.2. Председатель Совета многоквартирного дома, избранный из числа членов Совета многоквартирного дома, либо Собственник помещения в многоквартирном доме, уполномоченный Общим собранием собственников, в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления Акта, указанного в п.7.1. настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде в офис Управляющей организации. Если в многоквартирном доме не состоялись выборы Совета дома, акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывается собственниками помещений МКД в количестве не менее трех.

7.3. В случае, если в срок, указанный в п.7.2. настоящего Договора не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к Акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст.753 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.4. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества и коммунальным услугам указанного многоквартирного дома – 1 год;
- по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом общего имущества указанного МКД – 1 год.

## 8. Предоставление доступа в помещение и последствия недопуска.

### 8.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения. Уведомление должно быть направлено способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения.

8.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. При отсутствии такого сообщения, Собственник несет полную ответственность за последствия недопуска сотрудника управляющей организации в помещение.

8.4. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

## 9. Ответственность Сторон Договора.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

9.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами в случае:

9.2.1. Возникновения аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника, возникших по вине Собственника или граждан, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении, повлекших причинение ущерба общему имуществу дома или третьим лицам.

9.2.2. Повреждения и загрязнения общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное размещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковки автотранспорта на газонах;

9.2.3. Осуществления несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере убытков, понесенных по приведению помещения и мест общего пользования в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

9.2.4. Ответственность за действия пользователей помещением Собственника, нанятых или рабочих для выполнения ремонта, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов, оборудования, мебели и т.п. для Собственника помещения, возлагается в полном объеме на Собственника.

9.2.5. За самовольное подключение после введения процедуры ограничения или приостановления оказания услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.3. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

9.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

9.5. С момента возникновения просрочки оплаты Собственнику помещения начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер пени, начисленные Управляющей организацией, указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

## 10. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственника.

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику(ам) помещений заказного письма с уведомлением по адресу нахождения помещений в данном многоквартирном доме;

б) посредством направления телеграммы Собственнику(ам) помещений по адресу нахождения помещения в данном многоквартирном доме;

в) путем вручения уведомления Собственнику(ам) помещений под расписку;

г) путем размещения сообщения в подъездах на информационных стендах. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;

д) сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ;

е) размещения текста в платежном документе (в том числе уведомления о приостановлении или ограничении коммунальных услуг).

Дата, с которой Собственник(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным(ы), исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления, либо на 6 день при отправке заказного почтового отправления.

10.2. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре почтовым адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

10.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

## 11. Порядок изменения и расторжения Договора.

11.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности юридического лица;

- по инициативе Собственников помещений, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение о выборе или изменении способа управления;

- при прекращении права собственности (передача, отчуждение, утрата, изъятие и др.) в случаях, установленных действующим законодательством РФ;

- в иных предусмотренных жилищным и гражданским законодательством случаях.

## 12. Обстоятельства непреодолимой силы.

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредсказуемых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной

деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

12.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

12.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

### 13. Срок действия Договора.

13.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и действует с момента его подписания Сторонами. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 3.1.4. настоящего Договора.

13.2. По окончании срока действия Договора, установленного в п. 13.1., и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

### 14. Особые условия.

14.1. В случае принятия собственниками помещений решения о заключении договоров на предоставление соответствующих коммунальных услуг и услуг по обращению с ТКО непосредственно с ресурсоснабжающими организациями (энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения), и с региональным оператором по обращению с ТКО, собственники самостоятельно заключают договоры на предоставление коммунальных услуг и услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с соответствующими организациями.

### 15. Заключительные положения.

15.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

15.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

15.3. Стороны признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимильной подписи на договоре.

15.4. Своей подписью стороны подтверждают, что ознакомлены с условиями договора, они ими прочитаны, все условия договора им понятны, и что с условиями договора согласны в полном объеме.

15.5. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Смета расходов по обслуживанию и ремонту многоквартирного дома (Приложение №1);
- Состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2);
- Разграничение зон ответственности обслуживания инженерного оборудования (Приложение №3);
- Согласие на обработку персональных данных. (Приложение №4)
- Правила проведения строительных работ в жилом и нежилом помещении (Приложение № 5).

### 16. Реквизиты и подписи Сторон.

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Вертикаль»	Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «КПД Заказчик»
Адрес: 454106 г. Челябинск пр. Победы 238 офис 20 Факт. адрес: г. Челябинск, ул. Марченко, 32, офис 11 ОГРН 1037403771107 ИНН 7452035273 КПП 744801001 р/сч 40702810890330000820 в ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» к/сч 30101810400000000779 БИК 047501779	Юридический адрес: 454081, г. Челябинск, ул. Механическая д. 8 ИНН 7447049217 / КПП 744701001 р/с 40702810572190001586 в отделении № 8597 ПАО Сбербанк России г. Челябинска к/с 301018107000000000602 БИК 047501602
Директор  Соколов М.П./	Директор  Молодцев Ю.Л./

**Смета расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома**  
адрес: г. Челябинск, ул. Марченко д. 30

общая площадь 13 846,70 м<sup>2</sup>\*

№		Периодичность в год	годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций.</b>			
	<b>Раздел 1. Фундаменты, подвал</b>			
1.1	Осмотр территории, отмостки вокруг здания и цокольной части. Осмотр, проверка состояния помещений подвала, входов в подвалы и приямков	1 раз в месяц	31 570,48	0,19
1.2	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов подвала	2 раза в год		
1.3	Устранение подтоплений осушение ручными насосами	по мере необходимости		
1.4	Ремонт вводов инженерных сетей и коммуникаций в подвальные помещения	по мере необходимости		
1.5	Техническое обслуживание дверных блоков смена замков, ручек	по мере необходимости		
1.6	Уборка технического подвала	ежемесячно		
1.7	Дезинсекция	2 раз в год, по заявлениям собственников		
1.8	Дератизация подвала	4 раза в год		
	<b>Раздел 2. Стены, фасад</b>			
2.1	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов, крылец, домовых знаков. Организация и контроль выполнения работ, связанных с осмотром и ремонтом фасада	ежемесячно	103 019,45	0,62
2.2	Ремонт облицовки	по мере необходимости		
	<b>Раздел 3. Крыша и технический этаж</b>			
3.1	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков, железобетонных покрытий	2 раза в год	14 954,44	0,09
3.2	Очистка кровли от мусора, снега	по мере необходимости		
3.3	Очистка надъездных козырьков от мусора, листьев, снега	1 раз в квартал		
3.4	Ремонт мягкой кровли отдельными местами	по мере необходимости		
3.5	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	по мере необходимости		
3.6	Осмотр, проверка состояния помещений технического этажа	ежемесячно		
3.7	Уборка технического этажа	2 раза в год		
	<b>Раздел 4. Лестничные клетки, помещения общего пользования</b>			
4.1	Осмотр внутренней отделки стен	2 раза в год	53 171,33	0,32
4.2	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов	2 раза в год		
4.3	Техническое обслуживание дверных блоков (смена дверных петель, пружин, замков, ручек, доводчиков, укрепление наличников). Регулировка положения и открывания дверей МОП	по мере необходимости		
4.4	Ремонт внутренней отделки МОП	по мере необходимости		
4.5	Смена керамических плиток на полах отдельными местами	по мере необходимости		
	<b>Раздел 5. Санитарно-гигиеническое содержание помещений, входящих в состав общего имущества.</b>			
5.1	Мытье коридора, лестничных площадок и маршей 1 этажа	каждый рабочий день	606 485,46	3,65
5.2	Мытье коридора, лестничных площадок и маршей выше первого этажа	1 раз в неделю		
5.3	Комплексная уборка кабин лифтов (протирка или мытье стен, дверей, плафонов в кабине лифта)	1 раз в неделю		
5.4	Мытье пола кабины лифта, протирка панели управления лифтов	каждый рабочий день		
5.5	Протирка пыли со светильников в местах общего пользования	2 раза в год		
5.6	Влажная протирка пыли (подоконники, почтовые ящики, отопительные приборы, шкафы для электрических слаботоковых устройств, пожарных щитов, дверей, перил на лестничных площадках) в помещениях МОП	1 раз в месяц		
5.7	Мытье окон МОП	1 раз в год		
5.8	Протирка стекол дверей с чистящим средством на входных группах	1 раз в неделю, по мере загрязнения		
5.9	Протирка дисков и стекол на переходных балконах	1 раз в месяц		
5.10	Очистка подоконников от пыли и паутины	1 раз в год		
5.11	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	каждый рабочий день		
5.12	Мытье переходных балконов (в летний период), подметание снега (в зимний период)	1 раз в неделю		
5.13	Подметание лестничных площадок и маршей нижних этажей	3 раза в неделю		
5.14	Подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа	2 раза в неделю		
	<b>Раздел 6. Работы по содержанию придомовой территории</b>			
6.1	<b>Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года</b>			
6.1.1	Сдвигание снежноталового сугоя в очистка придомовой территории, в том числе крышек люков колодезь от снега в ялы при наличии колеиности свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	358 906,46	2,16
6.1.2	Очистка придомовой территории от снега атмосферного происхождения	ежедневно		
6.1.3	Очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка территории	1 раз в сутки в дни снегопада		
6.1.4	Сдвигание снежноталового сугоя толщиной слоя свыше 5 см в валы или кучи	по мере необходимости		
6.1.5	Уборка контейнерной площадки	каждый рабочий день		
6.1.6	Уборка газонов, детских и спортивных площадок от случайного мусора	каждый рабочий день		
6.1.7	Очистка чаш от мусора	каждый рабочий день		
6.2	<b>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года</b>			
6.2.1	Подметание и уборка придомовой территории	каждый рабочий день		
6.2.2	Уборка газонов, детских и спортивных площадок от случайного мусора	каждый рабочий день		

6.2.3	Уборка контейнерной площадки	каждый рабочий день			13.1
6.2.4	Очистка урн от мусора	каждый рабочий день			13.2
6.2.5	Помывка урн	1 раз в месяц			13.3
6.2.6	Прополка газонов	по мере необходимости			14.1
6.2.7	Посев газонов	1 раз в год			14.2
6.2.8	Выкашивание газонов	3 раза в год			14.3
6.2.9	Заполнение песочницы песком	1 раз в год			14.4
6.2.10	Полив газонов	по мере необходимости			15.1
6.2.11	Дератизация контейнерной площадки	2 раза в год			15.2
<b>Раздел 7. Озеленение. Уход за зелеными насаждениями</b>					
7.1	Формовочная обрезка под естественный вид крон деревьев, закрашивание крупных срезов	1 раз в год			15.3
7.2	Формирование кроны кустарников	1 раз в год, по мере необходимости	53 171,33	0,32	15.4
7.3	Стрижка живой изгороди	3 раза в год			16.1
7.4	Внесение сухих удобрений в почву, опрыскивание ядохимикатами кустарников	2 раза в год			16.2
7.5	Посадка цветов в клумбы,	1 раз в год			16.3
7.6	Уход за цветниками и почвокровными растениями, полив	по мере необходимости			16.4
<b>Раздел 8. Внешнее благоустройство</b>					
8.1	Ремонт металлических ограждений	по мере необходимости			16.5
8.2	Окраска ранее окрашенных металлических ограждений	по мере необходимости			17.1
8.3	Установка новогодней елки. Монтаж гирлянд	1 раз в год			17.1.1
8.4	Осмотр малых архитектурных форм на детских площадках	2 раза в год			17.2
8.5	Ремонт и окраска малых архитектурных форм	по мере необходимости	43 201,70	0,26	17.2.1
8.6	Ремонт урны	по мере необходимости			17.3
8.7	Окраска за 2 раза ранее окрашенных ж/б сфер, вазонов	1 раз в год			17.3.1
8.8	Установка вазонов, ограничителей	1 раз в год			17.4
8.9	Акарицидная (противоклещевая) обработка	1 раз в год			17.4.1
<b>Раздел 9. Электрооборудование</b>					
9.1	<b>Вводно-распределительное устройство (щиты силовые, щиты освещения, щиты автоматики)</b>				17.5
9.1.1	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования (на лестничных клетках, лифтовых, квартирных холлах, технических помещений и т.д.)	ежемесячно			17.5.1
9.1.2	Техническое обслуживание этажных эл. щитков (чистка от грязи, пыли; устранение видимых неисправностей)	1 раз в год			
9.1.3	Замена предохранителя	по мере необходимости			
9.1.4	Замена автоматического выключателя	по мере необходимости			
9.1.5	Замена электромагнитного контактора	по мере необходимости			
9.1.6	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год			
9.1.7	Уборка помещений электрощитовых	1 раз в год			
9.2	<b>Электропроводка внутридомовых электрических сетей</b>				
9.2.1	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	по мере необходимости			
9.2.2	Обслуживание счетчиков электроэнергии, контроль и снятие показаний	ежемесячно	93 049,82	0,56	
9.2.3	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	1 раз в год			
9.3	<b>Внутреннее, наружное, аварийное освещение</b>				
9.3.1	Замена, ремонт светильников	по мере необходимости			
9.3.2	Замена ламп (подвал, МОП)	по мере необходимости			
9.3.3	Чистка светильников (снятие, установка)	1 раз в год			
9.3.4	Смена выключателей, розеток в МОП, тех.помещениях	по мере необходимости			
9.4	<b>Электродвигатели вентиляторов, насосов, исполнительных механизмов и приводов</b>				
9.4.1	Текущий ремонт электродвигателей (осмотр, устранение видимых неисправностей, протяжка электрических соединений, чистка электродвигателей)	1 раз в год			
9.5	<b>Система заземления</b>				
9.5.1	Проверка заземления (визуальный осмотр заземления этажных электрощитов, металлических дверей входной группы, лифта, металлических труб тех.подполья)	1 раз в квартал			
<b>Раздел 10. Общеобменная вентиляция (механическая)</b>					
10.1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	2 раза в год			
10.2	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	1 раз в год			
10.3	Обслуживание фильтров вытяжной вентиляции (при необходимости замена фильтров)	ежемесячно	136 251,53	0,82	
10.4	Текущий ремонт центробежных вентиляторов	2 раза в год			
10.5	Техническое обслуживание АПС, СО и системы дымоудаления	ежемесячно			
<b>Раздел 11. Тепловой пункт</b>					
11.1	Осмотр состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем, циркуляционных насосов отопления и горячего водоснабжения. Устранение неисправностей.	2 раза в неделю			
11.2	Проверка системы автоматизации и диспетчеризации теплового пункта. Устранение неисправностей, при необходимости замена арматуры, приборов.	2 раза в год			
11.3	Снятие и запись показаний на общедомовых приборах учета в журнал (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	каждый рабочий день	41 540,10	0,25	
11.4	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтров	1 раз в год			
11.5	Очистка фильтра: циркуляции ГВС	ежемесячно			
11.6	Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (промывка, опрессовка, ревизия всех составляющих, при необходимости ремонт/замена)	1 раз в год			
11.7	Уборка помещений ИТП	ежеквартально			
<b>Раздел 12. Горячее и холодное водоснабжение. Водоотведение.</b>					
12.1	Осмотр трубопроводов, арматуры в системе водоснабжения и водоотведения. При необходимости замена.	2 раза в год			
12.2	Ревизия запорно-регулирующей арматуры приборов учета воды	ежеквартально	93 049,82	0,56	
12.3	Промывка участка водопровода	2 раза в год			
12.4	Гидродинамическая прочистка канализационных лежаков	по мере необходимости			
12.5	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год			

	<b>Раздел 13. Система отопления</b>			
13.1	Осмотр устройства системы отопления	ежемесячно		
13.2	Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (промывка, опрессовка, ревизия всех составляющих, при необходимости ремонт/замена)	1 раз в год	347 275,24	2,09
13.3	Ликвидация воздушных пробок в системе	по мере необходимости		
	<b>Раздел 14. Насосная станция ХВС и внутреннего пожарного водопровода</b>			
14.1	Внешний осмотр, проверка общего технического состояния насосной станции ХВС и внутреннего пожарного водопровода. Устаревание видимых неисправностей.	1 раз в месяц		
14.2	Осмотр и устранение видимых неисправностей повысительных насосов системы водоснабжения	ежемесячно	24 924,06	0,15
14.3	Осмотр и проверка давления мембранных баков	ежемесячно		
14.4	Чистка фильтров. Ревизия запорной арматуры. При необходимости замена	1 раз в год		
	<b>Раздел 15. Лифты и лифтовая диспетчерская связь</b>			
15.1	Проведение осмотров, аварийное и техническое обслуживание лифтов, техническое обслуживание ЛДСС	ежемесячно		
15.2	Проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов, экспертного обследования	1 раз в год	722 797,74	4,35
15.3	Страхование лифтов	1 раз в год		
15.4	Технический надзор за лифтовым оборудованием	ежеквартально		
	<b>Раздел 16. Системы противопожарной защиты</b>			
16.1	Техническое обслуживание систем: противопожарной защиты, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, противодымной защиты здания, противопожарного водопровода	ежемесячно		
16.2	Проверка работоспособности шкафов управления, клапанов и проводов системы дымоудаления	1 раз в квартал		
16.3	Проверка общего технического состояния вентилятора системы дымоудаления	ежемесячно	119 635,49	0,72
16.4	Осмотр приемо-контрольных приборов, дымовых и ручных пожарных извещателей	ежемесячно		
16.5	Замена аккумуляторов	1 раз в 3 года		
	<b>Раздел 17. Осмотры инженерного оборудования жилого помещения</b>			
17.1	Водопровод и канализация			
17.1.1	Осмотр трубопроводов (общедомовые стояки), поквартирная разводка трубопроводов ХВС, сантех. приборов			
17.2	Горячее водоснабжение			
17.2.1	Осмотр трубопроводов (общедомовые стояки), поквартирная разводка трубопроводов, сантех. Приборов			
17.3	Отопление			
17.3.1	Осмотр отопительных приборов, подводящих трубопроводов (общедомовых стояки)	1 раз в год	34 893,68	0,21
17.4	Электроснабжение			
17.4.1	Осмотр электрооборудования квартирных электрощитов			
17.5	Система вентиляции			
17.5.1	Осмотр вентиляционного отверстия, проверка наличия тяги при закрытых и открытых окнах			
	<b>Раздел 18. Общедомовые приборы учета</b>			
	Обслуживание. Проверка общедомовых приборов учета		43 201,70	0,26
	<b>Раздел 19. Аварийно - диспетчерская служба</b>			
	Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	круглосуточно	139 574,74	0,84
	<b>Раздел 20. Текущий ремонт</b>		817 509,17	4,92
	<b>Раздел 21. Расходы на управление</b>			
	В плате за управление многоквартирным домом учтены административно-хозяйственные расходы на управление многоквартирным домом, включающие в себя оплату труда, отчисления в ФСС, канцелярские расходы, приобретение бланков и технической литературы, услуги связи, содержание помещений, сопровождение программ, содержание оргтехники, ремонт помещений, аренду, расходы на служебные разъезды, охрану, затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищные услуги (ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, взыскание просроченной задолженности), услуги вычислительных центров, а также другие затраты.		664 641,60	4,0
	<b>ИТОГО ПО СМЕТЕ</b>		<b>4 542 825,34</b>	<b>27,34</b>
	<b>ВСЕГО</b>		<b>4 542 825,34</b>	<b>27,34</b>

Производится ежегодное изменение стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом индексов, определенных на общегосударственном уровне.

Директор \_\_\_\_\_

М.П. Соколов

Собственник \_\_\_\_\_



## ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая индивидуальные тепловые пункты, узлы учета, насосные станции и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, относящиеся к общему имуществу собственников помещений);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции, относящиеся к общему имуществу собственников помещений);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства:
  - малые архитектурные формы, игровые элементы, скамейки, урны;
  - элементы ограждения с воротами и калитками;
  - осветительные приборы и фонари, расположенные на придомовой территории и доме;
  - заградительные элементы и шлагбаумы;
  - резиновое покрытие на детской и спортивной площадке;
  - тротуарная плитка, поребрики и бордюры;
  - зеленые насаждения, газоны с травяным покрытием;
- ж) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- з) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства;



к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящего Перечня, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

В состав общего имущества не входят дверные проемы и двери, оконные проемы и стеклянные элементы окон и лоджий жилых помещений и нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества.

Исполнитель:

  
М.П. Соколов  


Собственник:

  


Правила  
проведения строительных работ в жилом/нежилом помещении.

В целях безаварийной эксплуатации жилого/нежилого помещения и предотвращения повреждения инженерных систем здания либо нанесения ущерба собственникам других жилых/нежилых при осуществлении работ собственник помещения обязан:

1. Работы по перепланировке и переустройству помещения, балконов, лоджий, переоборудование и переустройство инженерных сетей производить в соответствии с разработанным и согласованным с соответствующими организациями (инстанциями) проектом с обязательным уведомлением управляющую организацию о проведении таких работ. Исключение составляют работы по перепланировке и переоборудованию жилых/нежилых помещений, согласованные со строительной организацией – застройщиком многоквартирного жилого дома.
2. Обеспечить доступ сотрудникам управляющей организации (по удостоверениям) в помещение собственника в период проведения ремонтно-строительных работ для осуществления контроля в соответствии с Жилищным кодексом РФ с целью недопущения нарушения прочности или разрушения несущих конструкций дома, недопущения нарушений в работе инженерных систем МКД, соблюдения ремонтными бригадами строительных норм и правил при проведении переустройства и/или перепланировки помещения
3. Электромонтажные работы производить в соответствии Правилами устройства электроустановок, Типовой технологической картой «Монтаж электрооборудования в квартирах жилого дома, помещениях общедоступа, офисных кабинетах».
4. По окончании ремонтно-строительных работ предоставить в управляющую организацию исполнительные схемы на скрытые участки электрической и сантехнической разводки внутри помещения.
5. При проведении работ соблюдать правила пожарной безопасности, правила безопасности при производстве электротехнических работ, требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий
6. Бережно относиться к местам общего пользования.
7. Ограничить время проведения ремонтно-строительных работ, создающих повышенный шум и вибрацию, периодом с 10.00 часов до 19.00 часов.
8. Производить установку внешних блоков кондиционеров внутри лоджии, балкона. Произвести герметизацию места вывода разводки внешних блоков. Отвод конденсата организовать в дренажную систему либо в бытовую канализацию МКД.
9. Строительный мусор вывозить самостоятельно. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключая загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
10. Пользу оборудования и материалов до помещения и впоследствии их вывоз осуществляется с помощью лифта (график работы: с 9.00 до 19.00), строго в упакованном виде (сыпучие материалы в мешках, кирпич и пеноблок в мешках, концы направляющих профилей в чехлах)

Собственнику помещения запрещается:

1. Нарушать ограждающие несущие конструкции (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции).
2. Нарушать целостность вентиляционных каналов, огнезадерживающих клапанов.
3. Нарушать целостность системы отопления, холодного, горячего водоснабжения и водоотведения внутри помещений, демонтировать или переносить стояки канализации.
4. Производить замену без согласования с управляющей организацией разводку отопления, горячего, холодного водоснабжения и водоотведения, приборы учета, оконные конструкции и остекления лоджий, балконов.
5. Производить перепланировку, в том числе, расширять и переносить санузел, без проекта, согласованного (утвержденного соответствующими организациями).
6. Склаживать строительный мусор на лестничных площадках, балконах, лоджиях, местах общего пользования, на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах, а так же, на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах.
7. Подключать к системе отопления и энергоснабжения оборудования, предназначенного для обогрева полов.
8. Сливать в канализацию остатки строительного мусора, раствора цемента и других быстротвердеющих строительных смесей.
9. Монтировать системы кондиционирования и сплит-системы на ограждения балконов, лоджий и на фасадах МКД за пределами лоджий и балконов.

Собственник

  


  
  
Ю.Л. Молодцев

на 2х страницах  
на 12 листах