ДОГОВОР № 27/2021
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ижевск «25» апреля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ижевская управляющая компания», действующее на основании Лицензии № 018000094 от 29.04.2015 года, в лице директора Терентьева Сергея Валентиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «***Управляющая организация»***, с одной стороны,

и **Собственники многоквартирного дома № 39 по ул. 3-я Подлесная г. Ижевска** (далее – МКД), в лице председателя совета МКД - собственника квартиры № [illegible] МКД [illegible], действующего на основании решения общего собрания собственников помещений (**протокол общего собрания собственников помещений № 1/2022 от 31.03.2022г.**), именуемые в дальнейшем «***Собственники»,*** с другой стороны, а при совместном упоминании, именуемые «***Стороны»***, руководствуясь п. 3 ч. 2 ст. 161, ст. 162 Жилищного Кодекса РФ (далее - ЖК РФ), заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация обязуется по заданию Собственников в течение срока действия Договора за согласованную плату в порядке, предусмотренном Договором, выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги (при отсутствии решения общего собрания о прямых договорах с ресурсоснабжающими организациями), а Собственники обязуются оплачивать данные услуги и работы в порядке, установленном Договором и действующим законодательством.

Состав общедомового имущества, в отношении которого выполняются работы и (или) оказываются услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию общего имущества определяется в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень и периодичность работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также порядок изменения такого перечня и периодичности, устанавливается в Приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация, устанавливается в соответствии с уровнем благоустройства МКД в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Дополнительные работы и (или) услуги, не вошедшие в перечень работ и (или) услуг, установленный Приложением № 2 настоящего Договора, выполняются на основании решения общего собрания собственников помещений, а при наличии соответствующих полномочий решения совета МКД, утверждающие предложенные Управляющей организацией условия их выполнения.

1.3. При исполнении Договора Стороны руководствуются его условиями, а в случае, если вопрос не урегулирован условиями Договора, то Жилищным кодексом Российской Федерации и иными Федеральными законами, Законами Удмуртской Республики, нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Удмуртской Республики, актами уполномоченных органов, содержащие императивные нормы.

1.4. Условия Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников. Договор размещается на официальном сайте Управляющей организации, а также в системе ГИС ЖКХ.

2. Обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Исполнять надлежащим образом принятые на себя по Договору обязательства.

2.1.2. Проводить обследования общего имущества и по их результатам составлять соответствующие акты с указанием установленных обстоятельств.

2.1.4. На основании результатов обследований общего имущества предлагать Собственникам план выполнения ремонтных работ (текущего или капитального характера) с указанием ориентировочной стоимости работ, возможных источников и порядка финансирования и (или) при необходимости изменения перечня и периодичности работ и (или) услуг по содержанию общего имущества.

Предложение Собственникам осуществляется одним из следующих способов на усмотрение Управляющей организации:

- путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации;
- представления председателю совета, а при его отсутствии, либо пассивном поведении одному из членов совета дома путем отправки на электронную почту или нарочным способом, или почтовым отправлением;

2.1.5. При отсутствии решения Собственников о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставлять коммунальные услуги в зависимости от степени благоустройства дома: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), отопление, газоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами.

2.1.6. В случае, если на основании решения общего собрания владельцем специального счета выбрана

Управляющая организация, за дополнительную плату организовать начисление взносов на капитальный ремонт, взыскание задолженности по взносам на капитальный ремонт с Собственников, которые несвоевременно и (или) не полностью уплатили взносы на капитальный ремонт, пени или процентов в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, заключение договоров подряда на выполнение капитального ремонта, контроля за выполнением работ, приемку выполненных работ (оказанных услуг), осуществление банковских операций со специальным счетом.

При заключении договора подряда Управляющая организация самостоятельно осуществляет выбор подрядной организации. В случае, если подрядную организацию выбирают Собственники, то Управляющая организация не выступает в качестве заказчика по такому договору подряда. В этом случае, заказчиком работ выступают Собственники в лице своих уполномоченных представителей (совет и (или) его председатель). Управляющая организация оказывает функции технического надзора за качеством выполненных работ.

2.1.7. Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей за жилищно-коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

2.1.8. Представлять Собственникам платежные документы для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим расчетным месяцем, путем их размещения в почтовые ящики.

2.1.9. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения его на сайте ГИС ЖКХ, а также официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

2.1.10. В установленном порядке вести, хранить необходимую техническую документацию на многоквартирный дом. При отсутствии документации, необходимой для осуществления деятельности по управлению МКД, а также при необходимости ее обновления, данная документация подлежит изготовлению/обновлению за счет средств Собственников.

2.1.11. Осуществлять рассмотрение обращений Собственников в течение 30 дней с момента регистрации, за исключением аварийных заявок, жалоб на режим и качество предоставления коммунальных услуг, сроки рассмотрения которых, прямо установлены нормами действующего законодательства РФ. В исключительных случаях (сбор дополнительных материалов, направление запросов, проведение экспертиз) срок рассмотрения обращения Собственника может быть продлен.

2.1.12. Осуществлять, в том числе путем привлечения на основании договора третьего лица, круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, прием и учет заявок. Обеспечить Собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб, поместив соответствующую информацию на платежных документах и информационных стендах в помещениях многоквартирного дома.

2.1.13. В установленном Договором порядке представлять Собственникам информацию, предусмотренную Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731.

2.1.14. Представлять председателю совета, а при его отсутствии (либо невозможности с ним связаться) одному из членов совета МКД акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по настоящему Договору по форме, определенной Управляющей организацией, с периодичностью один раз в квартал в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом. Передача документов выполняется в офисе Управляющей организации.

2.2. Собственники обязуются:

2.2.1. Рассматривать, в том числе на общем собрании (в случае, если принятие решения отнесено к исключительной компетенции общего собрания) предложения Управляющей организации и принимать решения по ним.

2.2.2. Своевременно, до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае, если Собственниками принято решение о сборе целевых взносов, то их оплата осуществляется в соответствии и в порядке, утвержденном таким решением.

2.2.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, местами общего пользования, а также инженерными системами и коммуникациями дома.

2.2.4. В установленном порядке согласовывать с органами местного самоуправления и Управляющей организацией установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования (переустройство) и (или) изменение конфигурации помещения (перепланировка), требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. В течение 5 (Пяти) дней сообщать Управляющей организации о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот.

2.2.5. По требованию Управляющей организации и (или) надзорных органов, представителей подрядных специализированных организаций обеспечить доступ к общедомовому механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, общедомовым инженерным системам и коммуникациями, расположенным в жилом (нежилом) помещении, а также индивидуальным приборам учета, сантехническому, газоиспользующему оборудованию с целью выполнения необходимых, устранения аварийных ситуаций,

профилактического осмотра. В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя все негативные последствия, включая риски привлечения к административной и/или материальной ответственности.
2.2.6. Не причинять ущерб общедомовому имуществу, не захламлять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего пользования, осуществить вывоз строительного и крупногабаритного мусора за свой счет в соответствии со сроками, установленными действующими Правилами благоустройства.
2.2.7. Сообщать Управляющей организации:
- сведения об увеличении или уменьшении числа человек, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений;
- при отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в жилое помещение в случае возникновения аварийной ситуации, при этом Собственник обязан перекрыть холодную, горячую воду и газ.
2.2.8. В случае проведения поверок индивидуальных приборов учета, представлять Управляющей организации копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.
2.2.9. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета по состоянию на 20 число расчетного месяца и предоставлять их 20 числа расчетного месяца в Управляющую организацию любым из указанных способов: направление СМС – сообщения на номер _____, на бумажном носителе через специальные ящики приема показаний, установленных в подъездах и в офисе Управляющей организации, на электронную почту _____.
2.2.10. Соблюдать порядок содержания и ремонта внутриквартирных сетей газоснабжения и газоиспользующего оборудования.
2.2.11. Не позднее 14 дней, с момента заключения настоящего Договора, или возникновения обстоятельств, изменивших ранее представленные сведения, представлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение, или иные документы, подтверждающие основания пользования помещением.
2.2.12. В связи с выполнением работ по ликвидации или предотвращению аварийной ситуации, выполнению неотложных работ, направленных на обеспечение безопасности жизни и здоровья Собственников (иных лиц), сохранности имущества физических и юридических лиц (всех форм собственности), в том числе на основании предписания надзорных органов, возместить Управляющей организации понесенные ей расходы. Управляющая организация подтверждает фактически понесенные расходы на основании актов выполненных работ.

Управляющая организация вправе предоставить рассрочку исполнения указанного обязательства на срок не более 9 месяцев. Возмещение затрат выполняется равными долями путем внесения платы на основании платежного документа (счета-извещения) за жилищно-коммунальные услуги.
2.2.13. Возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, израсходованных в порядке и на условиях, согласованных с председателем совета дома (при наличии у него соответствующих полномочий) или общим собранием на содержание, ремонт и модернизацию общего имущества, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии (включая коммунальный ресурс, используемый на ОДН) и применение ресурсосберегающих технологий.

В случае расторжения настоящего Договора, либо одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора, единовременно возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ и (или) оказанных услуг.
2.1.14. Представить Управляющей организации положение о совете дома, а также иные документы, в том числе протоколы общего собрания, регламентирующее полномочия и функциональные обязанности уполномоченных представителей Собственников – совета дома и его председателя (при наличии).

3. Права Сторон

3.1. Управляющая организация имеет право:
3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать для целей исполнения своих обязательств по настоящему Договору третьих лиц (специализированных, подрядных организаций, агентов).
3.1.2. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общедомового имущества при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного и капитального ремонта. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
3.1.3. Требовать от Собственников надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также пени за несвоевременную оплату; платы за фактически выполненные работы и оказанные услуги по настоящему договору.
3.1.4. Приостанавливать или ограничивать Собственникам подачу коммунальных ресурсов в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, за исключением порядка предупреждения (уведомления) потребителя-должника. Порядок предупреждения (уведомления) потребителя-

должника утверждается следующий: Собственник считается извещенным надлежащим образом о планируемом ограничении, приостановлении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом по адресу нахождения имущества (помещения в МКД), либо путем вручения ему предупреждения (уведомления) под расписку. В случае отказа Собственника от получения предупреждения (уведомления) под расписку, последнее оставляется в почтовом ящике, о чем составляется акт об отказе в получении уведомления о задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги в произвольной форме. Управляющая организация вправе использовать любой иной порядок направления сообщения (уведомления) собственника, предполагающий уведомление Собственника, например направление SMS-сообщения, электронного письма в личный кабинет на сайте Управляющей организации, сайте ГИС ЖКХ или по адресу электронной почты.

3.1.5. Осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику помещения, общедомового имущества. При обнаружении нарушений (в том числе нарушение законных прав других Собственников) выдать Собственнику предписание об их устранении, с указанием сроков устранения и описания нарушений. В случае неисполнения Собственником предписания сообщить в полномочные органы о нарушении требований по переустройству и (или) перепланировке, самовольно переустроенное им общедомовое имущество привести в прежнее состояние 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.

3.1.6. Осуществлять контроль выполнения Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, общедомового имущества составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении. Применять все незапрещенные меры по устранению выявленных нарушений.

3.1.7. За дополнительную плату оказывать или организовать оказание дополнительных услуг, не являющихся предметом Договора. Размер платы согласовывается Председателем совета многоквартирного дома, а при отсутствии у него полномочий общим собранием собственников помещений. Данными услугами, помимо прочего, могут являться:

- заключение и сопровождение договоров об использовании общего имущества Собственников (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на размещение телекоммуникационного оборудования);
- страхование общего имущества МКД;
- представлять интересы Собственников в судах РФ, в случаях выявления нарушений ненадлежащего использования общего имущества МКД, в иных органах и организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также совершать в связи с этим все необходимые юридически значимые и иные действия,
- другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

3.1.8. Инициировать общее собрание Собственников, в случае обращения в письменной форме в управляющую организацию Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.9. В случае возникновения аварийной ситуации, выполнения неотложных работ, в том числе по предписанию надзорных органов самостоятельно использовать средства, предусмотренные на ремонтные работы (текущий, капитальный ремонт) для организации ликвидации аварии и выполнения указанных предписаний, в последующем Управляющая организация уведомляет Председателя совета многоквартирного дома и отражает расходование денежных средств в актах приемки выполненных услуг, отчете об исполнении Договора.

3.1.10. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.

3.1.11. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае неисполнения обязанности по допуску в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации.

3.1.12. Устанавливать количество человек, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении и составлять соответствующий акт. Производить начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги по данному жилому помещению исходя из установленного актом количества проживающих человек, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

3.1.13. Не выполнять работы по ремонту общего имущества в отсутствие решения общего собрания, а при наличии соответствующих полномочий совета дома, определяющего источник и порядок их финансирования, а также в случае нехватки денежных средств по указанной статье начисления. О данном факте Управляющая организация уведомляет Собственников через председателя совета дома.

3.1.14. Расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае, если Собственники не приняли на общем собрании положительного решения об изменении условий Договора по предложению Управляющей организации.

3.1.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Получать информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнения работ; о состоянии и содержании МКД, об установленных ценах и тарифах на коммунальные услуги и работы по содержанию и ремонту МКД и иную информацию, которую Управляющая организация обязана предоставить в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.3. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.2.4. Выступать с инициативой по организации и проведения внеочередного собрания Собственников по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания в соответствии со ст.44 Жилищного Кодекса РФ.

3.2.5. Уполномочить Управляющую организацию за дополнительную плату оказывать дополнительные услуги.

4. Цена договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок расчета и внесения платы.

4.1. На основании пункта 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации цена Договора складывается из стоимости услуг и работ, оказанных и выполненных Управляющей организацией при исполнении настоящее договора управления. В этой связи цена Договора складывается из:

- платы (стоимости) за содержание жилого помещения, включающую в себя плату (стоимость) за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- платы (стоимости) за коммунальные услуги;
- платы по взносам на капитальный ремонт - в случае, если владельцем специального счета является Управляющая организация;
- платы (стоимости) работ и (или) услуг, выполненных и (или) оказанных с целью ликвидации или предотвращению аварийной ситуации, выполнению неотложных работ, направленных на обеспечение безопасности жизни и здоровья Собственников (иных лиц), сохранности имущества физических и юридических лиц (всех форм собственности), в том числе на основании предписания надзорных органов.

4.2. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения утверждается общим собранием собственников помещений по предложению Управляющей организации исходя из перечня и периодичности выполнения работ и (или) оказания услуг.

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения утверждается на срок не менее чем один год.

4.4. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения определяется в приложении № 2 настоящего Договора.

4.5. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Если Собственники на общем собрании не приняли решение об утверждении размера платы за жилое (нежилое) помещение Стороны применяют размер платы, установленный Администрацией г. Ижевска для соответствующей категории благоустройства многоквартирного дома. Структура платы определяется Управляющей организацией исходя из перечня работ и услуг по содержанию жилого (нежилого) помещения.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, рассчитывается в соответствии с действующими тарифами, установленным уполномоченными органами.

4.8. Размер минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД устанавливается Постановлением Правительством Удмуртской Республики. Решением общего собрания Собственники вправе увеличить установленный взнос на капитальный ремонт. На дату заключения Договора взнос на капитальный ремонт составляет _____ руб./кв.м.

4.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками и нанимателями в порядке, предусмотренном законодательством.

4.10. В случае, если Управляющая организация является владельцем специального счета, взнос на капитальный ремонт общего имущества вносится Собственниками на основании отдельного платежного документа (счета-извещения) на специальный счет Управляющей организации.

4.11. Уведомление об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с указанием нормативного документа, на основании которого были внесены изменения, осуществляется путем размещения информации на оборотной стороне платежного документа и (или) на официальном сайте Управляющей организации сети «Интернет».

4.12. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном нормами ЖК РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки. Размер пени указывается в платежном документе и подлежит оплате Собственником одновременно с внесением платы за жилищно-коммунальные услуги.
4.13. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить пени в размере, установленном в п. 4.12. настоящего Договора. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.
4.14. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.
4.15. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5. Порядок учета платежей и расходования денежных средств

5.1. Денежные средства, поступающие в виде дополнительных доходов от использования общедомового имущества, направляются на цели определенные общим собранием Собственников, а при наличии соответствующих полномочий советом дома, за вычетом вознаграждения Управляющей организации.
5.2. В случае взыскания задолженности за жилое (нежилое) помещение поступающие в погашение задолженности денежные средства, недостаточные для оплаты взысканной судом суммы в полном размере, засчитываются Управляющей организацией в следующем порядке: в первую очередь погашаются расходы, понесенные Управляющей организацией судебные расходы (государственная пошлина, юридические услуги, и другие судебные издержки), в оставшейся части – основная сумма задолженности.
5.3. Поступающие денежные средства засчитываются Управляющей организацией в погашение задолженности по оплате жилого (нежилого) помещения, а так же пени, начисленных за ранний расчетный период, не оплаченный на дату поступления денежных средств.

6. Контроль выполнения обязательств, порядок согласования документации.

6.1. Контроль над выполнением Управляющей организации обязательств по настоящему Договору осуществляют Собственники самостоятельно, либо через своего уполномоченного представителя – председателя совета дома.
6.2. Председатель совета дома, избранный на общем собрании Собственников, представляет интересы всех Собственников во взаимоотношениях с Управляющей организацией.
6.3. В рамках Договора председатель совета дома от имени Собственников рассматривает и согласовывает документацию:
- локально сметные расчеты, дефектные ведомости;
- акты выполненных работ и (или) оказанных услуг;
- акты осмотра общедомового имущества МКД, в том числе акты сезонного осмотра МКД, акт подготовки МКД к эксплуатации в зимний период;
- годовой отчет о выполнении договора управления;
- акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ;
- акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период;
6.4. Председатель совета дома обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней после получения от Управляющей организации документации, указанной в п.6.3. настоящего Договора, рассмотреть, подписать и вернуть ее Управляющей организации, либо в случае обнаружения неточностей, замечаний выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин документация, указанная в п.6.3. настоящего Договора считается принятой без замечаний, о чем на документе указывается соответствующая запись.
6.5. В случае отсутствия председателя совета дома, его функции осуществляют любой из членов совета дома.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
7.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в границах эксплуатационной ответственности, определенной составом общего имущества МКД.
7.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
7.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, взносам по капитальному ремонту, а также иным обязательным платежам, утвержденных по решению общего собрания Собственников;
- за противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников, в результате которых причинен ущерб общедомовому имуществу, имуществу других Собственников, нарушаются права третьих лиц;
- за последствия аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, не принятия Собственниками по предложению Управляющей организации необходимого решения и пр.);
- за не выполнение работ и услуг по настоящему Договору, не проведение ремонта общедомового имущества МКД, в результате отсутствия достаточных денежных средств, вносимых Собственниками помещений по статье «содержание и ремонт жилого помещения».
- в случае непринятия или отказа Собственников (председателя и (или) совета дома) принять решение по предложению Управляющей организации о проведения ремонтных работ; увеличения сборов по статьям «Текущий ремонт» и «Капитальный ремонт»;
- за действия (бездействия) Управляющей организации, допущенные во исполнение принятых решений общего собрания Собственников;
- за неисполнение Собственниками условий настоящего Договора;
- за ущерб, причиненный Собственникам, в том числе общему имуществу, в результате невыполнения работ, которые не были поручены Управляющей организации.

7.4. Собственники несут ответственность за противоправные действия (бездействия), в результате которых причинен ущерб общедомовому имуществу, имуществу других Собственников, нарушаются права третьих лиц, в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

7.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным и/или исключающие возможность их выполнения;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;
- техническое состояние общедомового имущества приведено Собственниками своими действиями (бездействием) в состояние непригодное для выполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

7.6. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить представителя другой стороны о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств, с приложением подтверждающих официальных документов.

9. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

9.1. Настоящий Договор заключается со дня его подписания. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

9.2. Настоящий договор заключается на 3 года. При отсутствии заявления одной из Сторон (решение Собственников о расторжении оформляется протоколом общего собрания Собственников) о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор по соглашению Сторон (решение Собственников о расторжении оформляется протоколом общего собрания Собственников), при этом Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца до расторжения договора.

9.4. Сторона в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом другую Сторону за 2 месяца до предполагаемой даты расторжения.

9.5. При расторжении Договора или одностороннем отказе от исполнения Договора управления, Собственники обязаны возместить Управляющей организации все понесенные ей в течение срока действия Договора расходы на содержание и ремонт общедомового имущества, а также инвестированные Управляющей организацией денежные средства на иные виды работ и услуг. Размер подлежащей возмещению суммы предъявляется Управляющей организацией в платежном документе за жилищно-коммунальные услуги за последний месяц действия Договора. Оплата подлежащей возмещению суммы фактических расходов Управляющей организации производится Собственниками до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

9.6. Договор может быть изменен в любой момент времени по инициативе любой из Сторон Договора в соответствии установленным законодательством порядком.

9.7. Управляющая организация вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае, если Собственники не приняли на общем собрании положительного решения об изменении условий Договора по предложению Управляющей организации. В этом случае, Управляющая организация уведомляет Собственников (совет дома, председателя) об одностороннем расторжении Договора с указанием соответствующей даты.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
10.2. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:
Приложение №1 – «Состав и характеристика общего имущества МКД»;
Приложение №2 – «Перечень и периодичность выполнения работ и (или) оказания услуг», размер платы»;
Приложение №3 – «Перечень коммунальных услуг»;
Приложение №4 - «Правила пользования жилым помещением, местами общего пользования, газопроводами и газоиспользующим оборудованием, и иными общедомовыми инженерными системами»;

11. Реквизиты Сторон

Общество с ограниченной ответственностью «Ижевская управляющая компания»

Юридический адрес:	426000, г. Ижевск, ул. Кирова, д.108а
Адрес:	426000, г. Ижевск, ул. Кирова, д.108а
ОГРН	1121832001763
ИНН/КПП	1832096497/183101001
р/сч	40702810268000000515
банк	Отделение № 8618 Сбербанка России
к/сч	30101810400000000601
БИК	049401601

Директор _____ /С.В. Терентьев/

«Ижевская управляющая компания»

СОБСТВЕННИКИ

ФИО: _____

Адрес:
Ул. 3 Подлесная д. 39 кв. _

Контактный телефон ____ _____

Доля в праве собственности на общее имущество _____
Паспорт
Серия_
выдан_
_____

Основание права собственности: Свидетельство / договор (нужное подчеркнуть)
№_____дата_____

Общая площадь квартиры: 43,3

Количество проживающих в жилом помещении 2 человек
Индивидуальные приборы учета:

Тип счетчика _____ дата установки _____ дата опломбировки_____
Тип счетчика _____ дата установки _____ дата опломбировки_____
Тип счетчика _____ дата установки _____ дата опломбировки_____
Тип счетчика _____ дата установки _____ дата опломбировки_____

Подпись _____

Приложение №1
к договору управления №27 от 25.04.22

«Состав, характеристика и техническое состояние общего имущества. Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности»

1. Настоящее приложение определяет состав общего имущества дома, в отношении которого Управляющая организация в соответствии с Договором по заданию Собственников выполняет работы и оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию общедомового имущества, а также техническое состояние общего имущества на момент заключения Договора.
2. Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности общедомового имущества и частного (личного) имущества Собственников, в отсутствие оформленных Сторонами соответствующих актов, определяется на основании ст. 36 ЖК РФ, Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.
3. Состав и характеристика общедомового имущества:

Раздел	Общие сведения о многоквартирном доме			
	Адрес дома, год	Удмуртская Республика г. Ижевск ул. 3-я Подлесная, д. 39, 1964г		
	Серия, тип постройки	1-447С-37		
	Количество этажей	5		
	Количество подъездов	2		
	Количество квартир	40		
	Количество зарегистрированных граждан	80		
	Общая площадь помещений дома, кв.м.	1711,7		
	В том числе: жилые помещения, кв.м.	1587		
	В том числе: нежилые помещения, кв.м.	-		
	В том числе: мест общего пользования, кв.м.	124,7		
	Вид общее имущества МКД	**Характеристика**	**Единица измерения**	**Количество**
Конструктивные элементы				
	Крыша	Покрытие крыши-металлическое. Стропильная система кровли –деревянная, состоящая из стропильных ног, обрешетки, стоек, лежней, мауэрлата. Местами наблюдается усиление стропильных ног.	м2	534
	Периметр крыши	По периметру крыши установленны ограждения наблюдается коррозия металла	м	96
	Чердак		м2	447,2
	Подвал	В подвале проложены такие инженерные сети как: Отопление, ХВС, водоотведение, освещение, провода провайдеров.	м2	447,2
	Продухи подвальные	Имеется 6 продухов размерами 30х30, закрыты решетками	шт.	6
	Отмостка	Бетонная отсутствует нормативный уклон, наблюдаются трещины разрушения покрытия.	м2	67,2
	Фундамент	Визуальный осмотр произведен со стороны подвального помещения Фундамент в жилом доме-ленточный, заглубленный. Пол грунт. Неравномерная осадка здания не выявлена Состояние гидроизоляции и водоотвода осмотреть не представляется возможным со стороны подвального помещения.	п.м	288
	Цоколь	Цоколь жилого дома оштукатурен, окрашен	м2	48
	Входные группы	Входные группы выполнены из бетона	шт	2
	Фасад	Выполнен из керамического кирпича, наблюдаются сколы в кирпичной кладке и выветривание песчанно-цементного раствора	м2	1344,5
	Швы межпанельные	Отсутствуют	м	-
	Балконы	Балгоны выполненны из железобетона, в удовлетворительном состоянии	шт./м2	32/83,8
Места общего пользования				
	Окна	Выполнены из ПВХ находятся в удовлетворительном состоянии	шт./м2	8/22,4
	Подоконники	Выполнены из ПВХ находятся в удовлетворительном состоянии	м2	4,48
	Откосы оконные	Выполнены из ПВХ находятся в удовлетворительном состоянии	м2	11,2
	Стены	Произведена окраска водоэмульсионной краской, находится в удовлетворительном состоянии.	м2	386,54
	Потолок	Произведена побелка потолка находится в удовлетворительном сотоянии	м2	96,8
	Дверь входная	Металлическая с домофоном произведена окраска, находится в удовлетворительном состоянии	шт./м2	2/5,6
	Двери тамбурные	Деревянные	шт./м2	2/6,2
	Подвальная дверь	Имеется 1 металлическая дверь в подвальное помещение	шт./м2	2/2,52
	Люк чердачный	Имеется 2 металлических люка	шт./м2	2/1,0
	Межквартирные лестничные площадки/ лестничные марши.	Выполнены из железобетонна находятся в удовлетворительном состоянии	шт.	20/18
	Лестничные площадки ниже 3го этажа	Выполнены из железобетонна находятся в удовлетворительном состоянии	м2	60,5
	Лестничные площадки выше 3го этажа	Выполнены из железобетонна находятся в удовлетворительном состоянии	м2	40,33
	Почтовые ящики	Секционые, находятся в удовлетворительном состоянии	шт./м2	40/2,1
	Перила	Металические с деревянными поручнями	шт./м.п	18/54
Внутридомовая инженерная система				
1	Система электроснабжения	Система TN-C - система в которой нулевой защитный и нулевой рабочий проводники совмещены в одном проводнике на всем ее протяжении		
	ВРУ	Вводно-распределительные устройства серии ВРУ1, ВРУ1А и ВРУ1М изготавливаются в соответствии с ТУ3434-001-33874352-2002. Общие характеристики: 1. Номинальное напряжение: 380, 220В; 2. Номинальный ток: До 400А; 3. Частота: 50 Гц; 4. Прочность устройства при коротких замыканиях (действующее значение): 10 кА; 5. Степень защиты IP31.	шт	1
	Прибор учета электроснабжения индевидуальных потребителей (квартирный прибор учета)	ИПУ	шт.	40
	Трехфазные счетчики	Тип-ЦЭ6803В,Заводской № 011070070000477,класс точночти 1, U- 380В, I - 5А(1-7,5А), подключён через Т.Т.	шт.	1
	Трансформаторы тока	Тип - ТТИ, коэф. Трансформации 100/5	шт.	3
	Протяжённость электроснабжения	линия освещения МОП (групповая сеть) Магистральная линия (распределительная сеть) распайка в поэтажных электрощитах	м. м. м.	360 480 40
	Линии (стояки) электрических сетей	Распределительная сеть Линия освещения МОП	шт. шт.	4 3
	Светильники в подъездах	Светильники с л/н	шт.	12
	Светильники на чердаке	Отсутствует	-	
	Светильники в подвале	с лампой накаливания потрон Е 27	шт.	14
	Светильники предъподъездные	с/д	шт.	2
	Наружное освещение (прожектор)	отсутствуют	шт.	0
	Поэтажные щитки	о/п	шт./м2	0/0
	Вводные автоматические выключатели на квариру	двухполюсные 32А -РН от перенагрузок, токов КЗ на распределительной сети	шт.	40

	Жила уравнивания потенциалов (+ шина)	о/п	м.	требуется
	Шина заземления	предназначенная для уравнивания потенциалов	м.	10
	Щитки слабочки	с/п, о/п		13/5,4м2
	Выключатели	о/п и с/п	шт.	8
	Розетки		шт.	3
2	Система горячего водоснабжения	отсутствует		
	Задвижка		шт	
	Узел учета ГВС		шт.	
	Фильтр УУТЭ	-	шт.	
	Преобразователь давления	-	шт.	
	Термопреобразователь	-	шт.	
	Преобразователь расхода	-	шт.	
	Трубопровод ГВС		м	
	Изоляция		м	
	Стояки ГВС		шт	
	Шаровый кран на стояках		шт	
	Клапан вентиля		шт	
	Сгоны		шт	
	Бойлер			
3	Система холодного водоснабжения	Централизованная		
	Прибор учета (Водомер)	Марка ОСВХ-32ДГ заводской номер 346501656 дата ввода 30.08.2017следующая	шт	1
	Фильтр очистки		шт	1
	Задвижка		шт	3
	Трубопровод холодного водоснабжения		м	112
	Изоляция		м	12
	Стояки ХВС		шт	8
	Шаровый кран на стояках		шт	16
	Клапан вентиля		шт	
	Сгоны		шт	16
	Дополнительное оборудование:			
	ПВНС			
4	Система отопления	Централизованная		
	Узел учета тепловой энергии	Марка Взлет ТСР-М заводской номер 110089 дата ввода 12.12.2017 следующая	шт	1
	Фильтр УУТЭ		шт	
	Элеватор		шт	1
	Задвижка		шт	4
	Трубопровод отопления		м	420
	Изоляция		м	25
	Стояки отопления		шт	28
	Краны пробочные		шт	0
	Шаровые краны на стояках		шт	56
	Клапан вентиля		шт	
	Сгоны		шт	56
	Приборы отопления МОП		шт./м2	4/1,2
	Приборы отопления инд.		шт.	140
	Дополнительное оборудование:			
	ИТП			
	Бойлер			
5	Система водоотведения	Канализация централизованная		
	Прибор учета	отсутствует	шт.	-
	Трубопровод канализации		м	120
	Лежак канализации		м	14
	Стояки канализации		шт.	8
	Ревизии		шт.	16
	Выпуски канализации в подвале		шт.	4
	Раструб канализации		шт.	4
6	Система водостока (желоба / водосточные трубы)	Организованный наружный водосток		
	Трубопровод	Выполнен оцинкованного листа	м	60
	Выпуски	Выполнены из металлической трубы.	шт.	6
7	Лифты и лифтовое оборудование, шахты	Отсутствуют		
	Лифтовая кабина		м2	
	Пол		м2	
8	Система мусороудаления	Отсутствует		
	Бункер	место расположения		
	Мусороприёмная камера	место расположения	шт./м2	
	Ствол мусоропровода		шт./м	
	Клапан мусоропроводный		шт.	
	Площадка перед мусоропроводным клапаном		м2	
9	Система газоснабжения	газовые краны: 2шт - 32D; 8шт – 42D, 40шт – 22D.		
	Наличие общедомовых приборов учета газоснабжения	Отсутствуют	-	-
	Вводов системы		шт.	2
	Задвижка		шт	1
	Длина газопровода		п.м	120
	Диаметр газопровода	Ø22х2,0; Ø28х3,5; Ø35х3,5; Ø45х5.	Ø	-
	Стояков газопровода		шт.	8
	Краны отсекающие на стояках		шт.	8
	в том числе дополнительное оборудование:	Отсутствуют	-	-
10	Система вентиляция	Естественная вентиляция		
	оголовки вентиляционных шахт		шт	8
	стояки вентиляционных каналов		шт	56
11	Система дымоудаления	Отсутствует	-	-
12	Системы пожаротушения	Отсутствует	-	-
13	Система видеонаблюдения	Отсутствует	-	-
Придомовая территория				
	Земельный участок, (площадь, кадастровый номер)	Кадастровый номер: 18:26:010240:25 S=1817м2		
	Усовершенствованного покрытия 1 класса, в том числе	отсутсвует	м2	-
	Газон	Находится в удовлетворительном состоянии	м2	715
	Газон (уборочная часть)	Находится в удовлетворительном состоянии	м2	715
	Проезжая часть	Выполнен из асфальтобетона	м2	114
	Входная группа (крыльцо)	Входные группы выполнены из асфальтобетона	шт./м2	2/9,9
	Портал (перед входом в подъезд)	Выполнен из асфальтобетона	шт./м2	2/7,9
	Тротуар/ пешеходные дорожки	отсутствуют	м2	-
	Парковка	Отсутствует	м2	-
	Пожарные колодцы	Отсутствуют	шт	-
	Контейнерная площадка	Имеется 5 мульд и отсек для складирования КГМ	м2	15
	Отсек для крупногабаритного мусора	в удовлетворительном состоянии	м2	12

	Баки (мульбы)	Пластиковые баки	шт./м3	5/7,0
	Урны предподъездные	в удовлетворительном состоянии	шт.	2
	Детская площадка (спротивная площадка)	Отсутствует	м2	-
	МАФ	Скамейка - в удовлетворительном состоянии	шт	1
	Деревья	в удовлетворительном состоянии	шт	13
	Кустарники	В удовлетворительном состоянии	шт	5

Управляющая организация

Директор_____/С.В.Терентьев/

Собственники

Председатель совета дома_____/_____/

Приложение №2
к договору управления № 27 от 25.04.2022 г.

«Перечень и периодичность выполнения работ и (или) оказания услуг, размер платы»

1. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определен в соответствии требованиями Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а также Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

2. Перечень и периодичность работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласованы Сторонами в Приложение № 1 к настоящему приложению, являющимся неотъемлемой частью договора управления.

3. В случае необходимости, в том числе на основании предписания надзорного органа, ликвидации или предотвращения аварийной ситуации, принятия неотложных мер (работы и (или) услуги), направленных на обеспечение благоприятных и безопасных для жизни и здоровья условий проживания Собственников (иных лиц), сохранности имущества физических и юридических лиц (всех форм собственности) выполнение работ и (или) оказания услуг осуществляется сверх согласованного Сторонами перечня и периодичности с последующим возмещением расходов Управляющей организации.
Управляющая организация подтверждает фактически понесенные расходы соответствующими актами выполненных работ (актами наряд-задание).

4. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения устанавливается исходя из согласованного Сторонами перечня и периодичности выполнения работ и (или) оказания услуг – Приложение № 1 к настоящему приложению.

5. Размер платы за содержание жилого помещения утверждается общим собранием собственников помещений по предложению Управляющей организации. В случае, если размер платы за содержание помещения не утвержден, применению подлежит действующий в соответствующее время размер платы, установленный Администрацией г. Ижевска (уполномоченным органом местного самоуправления) с учетом уровня благоустройства многоквартирного дома.

6. Приложение:

- Приложение № 1 «Перечень и периодичность выполнения работ и (или) оказания услуг" МКД по адресу г. Ижевск, ул. 3-я Подлесная, д. 39».

Управляющая организация

Директор

_____ /С.В. Терентьев/

Собственники

Председатель совета дома

_____, _____.

Приложение №2 к приложению №2
к договору управления № 24 от 25.04.2022 г.

«Перечень и периодичность выполнения работ и (или) оказания услуг" в МКД по адресу: ул. 3-я Подлесная д.39

№ п./п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I	**Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (за исключением текущего ремонта)**	
1	**Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, подвалов и в целях надлежащего содержания колонн и столбов МКД:**	
фундамент	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;	2 раза в год
	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	2 раза в год
	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;	по мере необходимости
	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;	2 раза в год
колонны; подвал (при наличии)	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	
	контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоение защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	
	контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;	
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков;	
	принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них;	2 раза в год
2	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:**	
крыши	проверка кровли на отсутствие протечек;	
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	
	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	
	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	
	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	
	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	
	проверкаи очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязии наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод ;	
	проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, металлических креплений кровель;	
	проверка насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;	2 раза в год
	проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	
	проверка и очистка кровли от скопления снега и наледи;	по мере необходимости
	разработка плана восстановительных работ;	
3	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, лестниц, фасадов, перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений многоквартирных домов.**	
стены	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;	
	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	2 раза в год
	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости
перекрытия и покрытия, балки	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	
	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	
	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	
	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	
	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	
	выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	

лестницы (при наличии)	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
	проверка состояния штукатурного слоя металлическихкосоуров;	
фасад	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;	
	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	
	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	
	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
перегородки	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	
	проверка звукоизоляции и огнезащиты;	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
внутр.отделка(при наличии)	проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию;	2 раза в год
пол (при наличии)	проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
окна и двери (при наличии)	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;	2 раза в год
	разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
II	**Работы, необходимые для надлежащего содержания: оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, систем вентиляции входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (за исключением текущего ремонта)**	
вентиляция и дымоудаления	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	
	контроль состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	2 раза в год
1	**Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирных домах:**	
ХВС, ГВС, отопления и водоотведения(при наличии)	проверка исправности, работоспособности запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета	
	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	
	контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	
	контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек	2 раза в год
2	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:**	
отопление, ГВС	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	
	удаление воздуха из системы отопления;	
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
3	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:**	
электро, радио- и телеком-муникационное оборудование	проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в 6 месяцев
	техническое обслуживание силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	ежемесячно
III	**Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме**	
1	**Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:**	
уборка мест общего пользо-вания	сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю
	влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в месяц
	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
	мытье окон;	2 раза в год
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	3 раза в неделю
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, подвалов, мусоропроводов.	1 раз в месяц
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 и теплый период года:**	
уборка придомовой территории (при наличии)	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	
	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;	
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	постоянно
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	
	подметание и уборка придомовой территории;	ежедневно
	уборка и выкашивание газонов;	1 раз в сезон
	прочистка ливневой канализации;	1 раз в год
3	**Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.**	**ежедневно, в установленные (предельные) сроки**

IV	**Мероприятия по ремонту, направленному на обеспечение или восстановление работоспособности отдельных частей, элементов оборудования МКД, подтвержденные актами выполненных работ, без решения общего собрания:** **- несущих и ненесущих конструкции: восстановление работоспособности гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода, ремонт оконных и дверных заполнений, запорных устройств, устранение протечек кровли, восстановление отделочных слоев внутренней отделки при угрозе обрушения или нарушения защитных свойств;** **- внутридомовых инженерных сетей: ремонт (замена) неисправных контрольно-измерительных приборов, оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, восстановление герметичности участков трубопровода и соединительных элементов в случае их разгерметизации, восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, относящихся к общему имуществу МКД. В случае неиспользования средств, в текущем календарном году, средства в полном объеме переходят на очередной календарный год.** ***при наличии фактических денежных средств собственников помещений многоквартирного дома**	*согласно плану*
V	**Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (в т.ч. ведение претензионной и исковой работы работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соотвествии с Постановлением Правительства РФ №416 от 15.05.2013г.)**	
VI	**Плата за услуги по содержанию и обслуживанию элементов благоустройства (при их наличии)**	
	Содержание мест (площадок) накопления ТКО, в том числе обслуживание и очистку контейнерных площадок, за исключением уборки мест погрузки ТКО	*ежедневно*
	Работы по организации накопления отходов I – IV классов опасности	*по договору*
	Обслуживание и ремонт общедомовых узлов учёта тепловой энергии	*ежемесячно*
	Благоустройство территории, в том числе содержание и ремонт элементов благоустройства (детские игровые, спортивные площадки и другие МАФ) на придомовой территории	*1 раз в год по графику*

Управляющая организация

Директор _____/С.В.Терентьев/

Собственники

Председатель совета м дома_____/_____/

Приложение № 3
к договору управления № 27 *от* 25.04. 2022 *г.*

«Перечень коммунальных услуг»

1. Настоящее приложение определяет перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией Собственникам в соответствии с Договором.

2. На основании заключенного Договора Собственникам оказываются следующие виды коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление;
- электроснабжение;
- вывоз ТКО;

3. В случае принятия Собственниками решения о заключении от своего имени прямых договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, непосредственно с ресурсоснабжающими организациями и (или) региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, Управляющая организация прекращает оказание таких услуг, с даты начала предоставления их ресурсоснабжающей организацией и (или) региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Управляющая организация	**Собственники**
Директор	Председатель совета дома
_____ /С.В. Терентьев/	_____

Приложение №4
к договору управления № 27 от 25.04. 2022 г.

«Правила пользования жилым помещением, местами общего пользования, газопроводами и газоиспользующим оборудованием, и иными общедомовыми инженерными системами»

Собственники обязаны:

1. Поддерживать жилое помещение в надлежащем для проживания состоянии, использовать санитарно-техническое, электрическое и иное оборудование, находящееся в жилом помещении и в местах общего пользования по назначению, без изменения их функционального назначения.
2. При пользовании жилым помещением, местами общего пользования не нарушать других Собственников помещений в доме (соседей).
3. Не вмешиваться самовольно в работу внутридомовых инженерных сетей и оборудования:
- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
- не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;
- не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- несанкционированно не подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
- не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии на одну квартиру 5000 ватт (на счетчике установлен автомат 25А), подача осуществляется двумя группами по 16А каждая.
Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд, зависит от года постройки и введения в эксплуатацию МКД

Электроприбор	Мощность, Ватт	Электроприбор	Мощность, Ватт
Осветительные приборы	1800-3700	Телевизор	120-140
Радио и пр. аппаратура	70-100	Холодильник	165-300
Морозильник	140	Стиральная машина	Без подогрева воды- 600 с подогревом – 2000-2500
Джакузи	2000-2500	Пылесос	650-1400
Утюг	900-1700	Чайник	1700-2000
Посудомоечная машина	2200-2500	Мясорубка	1100
Соковыжималка	200-300	Тостер	650-1050
Миксер	250-400	Фен	400-1600
Микроволновая печь	900-1300	Вытяжка	250
Вентилятор	1000-2000	Гриль	650-1350
Электроплита (отдельное подключение)	8500 -10500	Сауна	12000

4. Соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;
5. При проведении технического обслуживания ВДГО специализированной организацией, предоставить абонентскую книжку, паспорт завода-изготовителя на газоиспользующее оборудование, установленное в квартире;
6. Принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в квартиру для проведения планового технического обслуживания ВДГО;
7. ВДГО, техническое обслуживание, которого, согласно уведомлению оказалось невозможным ввиду отсутствия доступа в квартиру по вине Собственника, производиться повторно в согласованные сроки.
При этом, Собственник дополнительно оплачивает стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО;
8. Не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования;
9. Не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО;
10. Произвести замену не подлежащего ремонту бытового газового оборудования;
11. Подключение, переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;

12. Извещать аварийную газовую службу и Управляющую организацию о неисправностях бытового газового оборудования, отсутствии или нарушении тяги в вентиляционных (дымовых) каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газового оборудования;
13. Немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО;
14. Сообщать о сроках выезда из жилого помещения для отключения газоиспользующего оборудования;
15. Своевременно исполнять предписания специализированной организации и Управляющей организации по устранению замечаний выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО;
16. Производить техническое диагностирование внутридомового газового оборудования, в случае истечения срока эксплуатации, установленного изготовителем, либо срока, установленного специализированной организацией по результатам диагностики.
17. Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
18. Не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
19. Не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
20. Не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
21. Не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
22. Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
23. Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
24. Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
25. Оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
26. Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
27. при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.
28. Собственники обязаны соблюдать иные положения правил, инструкций, руководства по эксплуатации, установленные уполномоченными органами и (или) производителями соответствующего оборудования.

Управляющая организация

Директор

_____ /С.В. Терентьев/

Собственники

Председатель совета дома

_____