

Договор
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Отрадное, ул. Невская д.7

г. Отрадное

«01» ноября 2023 г.

ООО «Управление Коммунального Хозяйства», лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 455 от 15.03.2018 года, в лице генерального директора Иванова Михаила Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель» с одной стороны, и Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о нижеследующем.

1. Предмет договора

- 1.1. Исполнитель по заданию и за счет средств Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги по управлению и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги, с учетом п. 3.1.13 настоящего Договора (далее – Услуги) расположенного по адресу: г. Отрадное, ул. Невская д.7(далее – МКД), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.
- 1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений и иных пользующихся помещениями лиц, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД.
- 1.3. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации (далее – УО) осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.
- 1.4. Условия настоящего договора являются обязательными для сторон и одинаковыми для всех Собственников.

2. Порядок осуществления Собственниками контроля

- 2.1. Собственники взаимодействуют с Исполнителем по вопросам исполнения настоящего договора через определенное решением общего собрания Собственников, уполномоченное лицо – председателя совета МКД, а в случае его отсутствия (либо уклонения от взаимодействия) через любого из членов совета МКД (далее – уполномоченное Собственниками лицо).
- 2.2. Контроль исполнения обязательств осуществляется Собственником путем:
- предоставления Исполнителем ежегодно не позднее окончания второго квартала текущего года отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год, путем размещения его на информационных стендах подъездов;
 - участия, уполномоченного Собственниками лица, в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Исполнителем сроки;
 - активирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.
- 2.3. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Исполнителем качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязуется:

- 3.1.1. Осуществлять в интересах Собственников управление многоквартирным домом и оказывать Услуги в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №4) в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством в зависимости от состояния общего имущества и в пределах установленных тарифов и денежных средств, фактически поступивших от Собственников.
- 3.1.2. Не позднее чем за месяц до истечения срока действия размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД сформировать и предложить Собственникам перечень работ по текущему ремонту

- общего имущества в МКД на новый период с учетом обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников (если Собственники не согласны с предложенным перечнем работ Исполнителя, объем работ определяется самостоятельно).
- 3.1.3. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу результаты осмотра общего имущества МКД на основании которых формируется перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД, указанный в п. 3.1.2. Договора.
- 3.1.4. Контролировать, в случае привлечения, подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
- 3.1.6. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, проведении иных плановых и внеплановых работ, проведении очередных и внеочередных собраний собственников помещений МКД, результатов таких собраний, изменении размера платы за жилищные и коммунальные услуги, путем размещения объявления на информационном стенде МКД или на специализированном сайте в сети «Интернет».
- 3.1.7. Заключать и сопровождать от имени и в интересах собственников договоры аренды (пользования) общего имущества МКД, в том числе в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых подвальных помещений, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства Российской Федерации, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов Собственников в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявление искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменение основания или предмета иска, подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование судебного акта, предъявление исполнительного документа к взысканию, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством Российской Федерации, а полученные средства направлять на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.
- 3.1.8. Открывать и вести лицевые счета Собственников помещений, осуществлять начисления платежей за жилое и нежилое помещение с учетом льгот, предусмотренных действующим законодательством, оказываемые Исполнителем, выставлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору не позднее 10 числа следующего за расчетным месяцем, с правом передачи этих полномочий по договору за плату третьим лицам.
- 3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, информировать о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в МКД в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г., а в случае необходимости составления акта нанесения вреда общему имуществу МКД или помещению Собственника направлять своего представителя в течение 3 дней. Запросы о перерасчете, изменении платы, устранении неисправностей, по работе ОДПУ, ИПУ рассматриваются в сроки, установленные действующим законодательством.
- 3.1.10. Информировать надзорные органы о незаконных перепланировках (переустройствах), производимых в помещениях Собственников и общем имуществе МКД, жилых и нежилых помещений, используемых не по прямому назначению, а также самостоятельно направлять требования об устранении таких нарушений.
- 3.1.11. Регистрировать в уполномоченных органах лифты, инженерное оборудование, принадлежащее Собственникам на правах долевой собственности, от своего имени и за счет Собственников.
- 3.1.12. Сдавать в эксплуатацию общедомовые приборы учета, производить плановый ремонт и поверку, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета, передавать их ресурсоснабжающей организации (далее – РСО).
- 3.1.13. Заключать договоры с РСО о приобретении коммунальных ресурсов в целях оказания коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а также в целях содержания общего имущества многоквартирного дома. В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг в МКД РСО (о заключении собственниками прямых договоров с РСО), договоры на предоставление коммунальных услуг, потребляемых в помещениях МКД заключаются собственниками напрямую с РСО, предоставляющими соответствующие коммунальные ресурсы (далее – КР) в МКД, а УО заключает договор с РСО на поставку коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества МКД.
- 3.1.14. Проинформировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего

имущества, а также об индексации размера платы на содержание и ремонт общего имущества путем размещения уведомлений на досках объявлений подъезда дома или путем распространения таких уведомлений по почтовым ящикам. Порядок уведомления приведен в Приложении № 6.

3.1.15. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.16. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.17. Исполнитель заключает договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме со специализированной организацией. Расходы Исполнителя по договору возмещаются Собственниками.

3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. Своевременно оплачивать услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, путем ежемесячного внесения платы за жилищные и коммунальные услуги не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным, а также за иные дополнительные работы и услуги на основании выставленного Исполнителем платежного документа.

3.2.2. В случае перехода права собственности на помещение в МКД, предоставить Исполнителю не позднее 10 дней документ, подтверждающий переход права, а так же сообщить новому Собственнику о необходимости соблюдения настоящего договора.

3.2.3. В случае временного отсутствия предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на случай чрезвычайных и аварийных ситуаций.

3.2.4. Предоставить Исполнителю копии правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, контактные телефоны, а также информацию о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником.

3.2.5. Известить Исполнителя в течение 3 дней об изменении числа проживающих в принадлежащем Собственнику помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, производить оплату по количеству проживающих, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Исполнителем с момента последнего Акта по факту проживания в помещении.

3.2.6. При обнаружении неисправностей общего имущества МКД, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю.

3.2.7. Содержать в чистоте места общего пользования, не загромождать их посторонними предметами, не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы, соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений, не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя и др.). Самовольно не производить переустройство или перепланировку помещений, не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией, не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, дополнительных секций приборов отопления, не производить замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД, без согласования в установленном порядке, а также информировать Исполнителя о проведении таких работ.

3.2.8. Обеспечивать сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, сохранность их пломб в места их подключения. При отсутствии, выходе из строя или окончании срока проверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет. В период с 20 по 25 число текущего месяца передавать Исполнителю или иному уполномоченному лицу показания приборов учета.

3.2.9. Допускать в помещения работников Исполнителя и уполномоченных им лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.2.10. Не осуществлять несанкционированное подключение оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета. За свой счет устранить повреждения общего имущества МКД, а также произвести ремонт либо замену поврежденного инженерного или иного оборудования, либо возместить стоимость таких работ и материалов, в случае если указанные повреждения произошли по вине Собственника или пользователей помещений, в том числе в случае самостоятельного включения или отключения Собственниками или пользователями помещений инженерных сетей МКД для подачи коммунального ресурса.

3.2.11. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Исполнителю в полном объеме

расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, согласно выставленного Исполнителем счета.

3.2.12. Дополнительно оплачивать на основании выставленного Исполнителем счета затраты на незапланированные работы, выполненные по предписаниям надзорных органов в случае их необходимости и обоснованности, а также если данная выплата носит единовременный характер, при этом дополнительного решения общего собрания собственников МКД не требуется.

3.2.13. Не устанавливать без согласования с Исполнителем телевизионные и приемо-передающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.

3.2.14. При досрочном расторжении настоящего договора возместить Исполнителю убытки, расходы за выполненные фактически работы и услуги.

3.2.15. Исполнять требования Исполнителя, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.3. Наймодатели и Арендодатели, относительно принадлежащих им помещений государственного и муниципального жилищного фонда обязаны:

3.3.1. Представлять Исполнителю сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма (аренды), а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению.

3.3.2. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, оплачивать Исполнителю жилищные и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Требовать от Исполнителя надлежащего исполнения принятых обязательств по настоящему договору.

4.1.2. Требовать от Исполнителя, в части взятых им обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.1.4. Обратиться за установкой индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов к Исполнителю, который за счет Собственника обязан их установить при наличии технической возможности.

4.1.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных действующим законодательством РФ и общим собранием Собственников помещений МКД.

4.1.6. Направлять Исполнителю заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором.

4.1.7. Получать в установленные действующим законодательством сроки ежегодный отчет об исполнении настоящего договора, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении МКД. Структура работ (услуг) по управлению МКД Исполнителем перед Собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление МКД не подтверждается.

4.2. Исполнитель имеет право:

4.2.1. Оказывать Собственникам дополнительные услуги за дополнительную плату самостоятельно, согласно утвержденным расценкам либо путем привлечения подрядных организаций. Указанная плата поступает в самостоятельное распоряжение Исполнителя и является его доходом.

4.2.2. В период действия договора самостоятельно определить очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору, с учетом фактического состояния общего имущества МКД, пропорционально объему поступивших средств Собственников и собственных производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. При невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

4.2.3. На списание безнадежной дебиторской задолженности за жилищные услуги, в случае если такую задолженность не представляется возможным взыскать, в установленном законом порядке.

4.2.4. На сумму списанной безнадежной дебиторской задолженности, исполнитель имеет право, уменьшить перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД.

4.2.5. Обращаться к физическим, юридическим лицам, в муниципальные, государственные, судебные и иные органы с целью защиты прав Собственников помещений, а также представлять интересы Собственников, как неопределенного круга лиц, во всех судебных органах.

4.2.6. Распоряжаться средствами, полученными от использования общего имущества Собственников, сдачи помещений в аренду, размещения оборудования и рекламы сторонних лиц по согласованию с уполномоченным Собственниками лицом. Указанные средства могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и

услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, при ликвидации аварий, кратковременной компенсации затрат Исполнителя при несвоевременной оплате собственниками жилищно-коммунальных услуг, если решением общего собрания Собственников не установлено иное.

4.2.7. При выявлении нарушений Собственниками выдавать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, направленные на устранение допущенных нарушений, а также требовать их исполнения. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Исполнитель вправе выставить Собственнику неустойку в размере 1 000 рублей за каждый месяц просрочки.

4.2.8. В случае невыполнения Собственником условий предписаний или предупреждений, Исполнитель вправе поручить выполнение необходимых работ третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Исполнителя добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством

4.2.9. Производить приостановление подачи одной или нескольких коммунальных услуг при несвоевременной оплате Собственником жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.10. Провести индексацию платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома при существенном изменении стоимости работ и услуг сторонних организаций, цен на строительные материалы и ином необходимом увеличении затрат, с учетом которых складывается размер платы за содержание и ремонт жилья. При этом организация вправе начислять плату за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, применяя индексацию при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

4.2.11. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

4.2.12. Заключать от своего имени и в интересах Собственников помещений МКД договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых помещений общего пользования, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы, взыскание убытков, представление интересов Собственников помещений в МКД в государственных и негосударственных структурах, судебных органах. Предоставление общего имущества в пользование конкретному лицу, а также установление цены такого договора осуществляется по решению общего собрания Собственников.

4.2.13. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД по настоящему договору и фактическими затратами Исполнителя на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу МКД, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых Исполнителю, а также на финансирование деятельности Исполнителя.

4.2.14. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена настоящего договора определяется платой за жилое (нежилое) помещение и состоит из:

5.1.1. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения, включающая в себя:

- плату за содержание общего имущества МКД:

А) плату за содержание общего имущества МКД.

Б) плату за услуги по управлению МКД,

В) плату за обслуживание лифтов (при наличии лифта в МКД);

Г) плата за содержание и ремонт автоматических запирающих устройств дверей (переговорно-замочных устройств – домофон);

- плату за текущий ремонт общего имущества МКД;

- плату за дополнительные работы (услуги), указанные в приложении № 3

5.1.2. Плата за коммунальные ресурсы при содержании общего имущества МКД;

5.1.3. Плата за коммунальные услуги, с учетом п. 5.7. договора;

5.2. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.3. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения устанавливается решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации (за исключением индексации размера платы). При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и

ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы указанной в п. 5.1.1. Договора, а также Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в Приложении № 3.

5.4. Исполнитель имеет право индексировать Размер платы по договору ежегодно на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации, за каждый предыдущий год по Ленинградской области, в случае если Собственниками на общем собрании собственников помещений не принято решение об утверждении размера платы на текущий (последующий) год, в т.ч. если общее собрание собственников помещений МКД не состоялось в виду отсутствия кворума.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома может подлежать изменению не чаще одного раза в год, при этом подписание дополнительного соглашения к договору и принятие общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы, определяемом в вышеуказанном порядке, не требуется.

Цена работ и услуг по договору управления может быть изменена в случае обоснованного изменения тарифов и/или стоимости услуг, оказываемых Исполнителем со стороны специализированных организаций, выполняющих на подрядной основе услуги монопольного характера.

5.6. Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, установленных договором, не является изменением условия договора о размере платы, а представляет собой исполнение сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в договор не требуется. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, определяемый с учётом индексации, указывается в Перечне услуг и работ на последующий год, который доводится до сведения собственников помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома.

5.7. В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг в МКД РСО (о заключении собственниками прямых договоров с РСО), оплата за оказанные коммунальные услуги, потребленные в помещениях МКД, производится собственниками напрямую в РСО. В таком случае, в платежном документе для оплаты указываются реквизиты РСО, предоставляющей соответствующий КР в МКД, (непосредственно РСО или указанного РСО платежного Агента).

5.8. Расчетный период для внесения Собственником платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.

5.9. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставленного Исполнителем платежного документа. В платежном документе указываются: размер оплаты, сумма задолженности за предыдущие периоды, а также может указываться сумма пени, определенная в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Платежный документ на соответствующий календарный месяц передается Исполнителем посредством доставки платежного документа в почтовый ящик по адресу нахождения принадлежащего Собственнику помещения или иным способом, предусмотренным действующим на момент доставки законодательством РФ. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 дней обратиться к Исполнителю для его получения. Неполучение Собственником платежного документа не снимает с него обязанности по внесению платы за ЖКУ.

5.10. Оплата по платежным документам производится Собственниками на расчетный счет Исполнителя в безналичном порядке через банки (а также небанковские кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы, а также иными доступными средствами.

5.11. Расчеты собственников и пользователей помещений МКД за предоставленные услуги производится на расчетный счет Исполнителя и погашаются в следующем порядке:

- 1) Просроченная задолженность Собственника за предыдущие периоды;
- 2) Погашение текущих платежей Собственника за потребленные жилищно-коммунальные услуги;
- 3) Оплата пени.

5.12. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения подлежит изменению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с порядком изменения размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, утвержденным действующим законодательством РФ. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. Не позднее 50 рабочих дней по окончании отчетного периода Исполнитель обязан предоставить Председателю Совета МКД составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается календарный год.

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Председателем Совета МКД Собственников не утверждается.

6.4. Предоставление Акта Председателю Совета МКД в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Председателю Совета МКД. При передаче Исполнителем Председателю Совета МКД Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении у Исполнителя, Председателем Совета МКД собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Председателя Совета МКД с расшифровкой.

- путем направления исполнителем Акта Председателю Совета МКД почтовым отправлением по адресу нахождения помещения Председателя Совета МКД в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления Акта при направлении его экземпляра почтовым отправлением считается датой отправки заказного письма.

6.5. Председатель Совета МКД в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п. 6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Председателем Совета МКД письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Исполнителя.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5. настоящего Договора Председателем Совета МКД не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Исполнителя, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Председатель Совета МКД либо окончен срок полномочий Председателя Совета МКД, либо Председатель Совета МКД не имеет доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, наделяющих правом осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенному Договору управления МКД либо не наделен полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, предусмотренные п. 4 ч. 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается в одностороннем порядке. При подписании Акта в одностороннем порядке Исполнитель уведомляет собственников помещений путем размещения информации на информационных стендах МКД или на специализированном сайте в сети «Интернет». Собственники помещений после размещения информации имеют право предоставить в 30-дневный срок мотивировочный отказ. Для составления мотивировочного отказа, собственники должны провести общее собрание собственников помещений МКД, на котором составляют акт с претензиями по качеству, срокам и объемам выполненных работ (оказанных услуг), после чего акт с претензиями и протокол Общего собрания собственников направляется Исполнителю. При отсутствии акта с претензиями, работы и услуги считаются выполненными в полном объеме и в надлежащие сроки.

6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Председателем Совета МКД не требуется.

6.9. При отсутствии у Собственников помещений, Председателя Совета МКД претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

7.1.1. Не чаще одного раза в три месяца обеспечить доступ представителей Исполнителя в принадлежащее Собственнику Помещение для проверки показаний и состояния индивидуальных приборов учёта Коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время. Порядок уведомления Собственника регулируется действующим Жилищным законодательством.

7.1.2. Не чаще одного раза в месяц обеспечить доступ представителей Исполнителя в принадлежащее Собственнику Помещение для проверки технического и санитарного состояния Общего имущества Многоквартирного дома и для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ.

7.1.3. Незамедлительно обеспечить доступ представителей Исполнителя (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе Многоквартирного дома, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7.2. В случае, указанном в п.п. 6.1.2 настоящего пункта, Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Исполнителем уведомлении Собственнику помещения. Исполнитель направляет Собственнику не позднее 1-х суток до даты проведения проверки способом, предусмотренным подпунктом 9.1 части 9 настоящего Договора, извещение о предполагаемых дате и времени проведения проверки, о необходимости допуска в указанное время представителя Исполнителя с обязательным разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске представителей Исполнителя к Общему имуществу Многоквартирного дома, расположенному в помещении Собственника.

7.3. В случае если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Исполнителя в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Исполнителя способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 1 дня с момента направления ему уведомления.

7.4. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника или к Общему имуществу Многоквартирного дома, расположенному в Помещении собственника у сотрудников Исполнителя в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение или Предписание об обеспечении доступа к общему имуществу, который подписывается сотрудниками Исполнителя и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.5. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Ответственность сторон

8.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств, указанных в разделе 3 настоящего договора, определяется в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства РФ.

8.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа Исполнителю в доступе в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в виде убытков, причиненных Исполнителю, имуществу Собственника и третьих лиц.

8.4. Собственники и наниматели помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если по причине отсутствия Собственника или нанимателя у Исполнителя не имелось доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

8.5. Условия освобождения от ответственности:

8.5.1. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственников, если он возник в результате:

- действий, исполненных по решению (поручению) общего собрания Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства РФ;
- аварий, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

8.5.2. Исполнитель освобождается от ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

8.5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

8.6. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

8.7. Собственник, передавший помещение по договорам социального найма, несет солидарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого или нежилого помещения и коммунальные услуги.

8.8. В случае нарушения сторонами условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Исполнителя, уполномоченного Собственниками лица, представителя подрядной организации (при наличии). Акт должен содержать: дату, место (адрес) и время его составления; характер

нарушения; причины и последствия нарушения; факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников; разногласия сторон.

8.9. При поступлении Исполнителю обращений о повреждении (причинении ущерба имуществу) жилого (нежилого) помещения, он вправе организовать комиссионное обследование на месте в присутствии: потерпевшей стороны; уполномоченного Собственниками лица; представителя Исполнителя. По результатам комиссионного обследования поврежденного жилого (нежилого) помещения и (или) имущества Собственника на месте составляется акт произвольной формы, в котором указывается причина повреждения, производится описание объема причиненного ущерба (для последующего определения его размера) и делается вывод о имеющихся место действиях (бездействии), повлекших повреждение жилого (нежилого) помещения и (или) имущества, со стороны Собственника или третьих лиц, указывается виновная сторона. Акт составляется в трех экземплярах, подписывается всеми присутствующими при осмотре поврежденного жилого помещения и вручается по одному экземпляру представителям виновной и пострадавшей сторон. Третий экземпляр акта хранится у Исполнителя.

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на один год и вступает в силу с «01» ноября 2023.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения к нему или путем изложения его в новой редакции, и являются неотъемлемой частью настоящего договора, на условиях принятых на общем собрании Собственников помещений в МКД. Изменение условия настоящего договора при отсутствии решения общего собрания Собственников помещений допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

9.3. Настоящий договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения сторон в случае принятия нормативно-правовых актов, устанавливающих иные, обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

9.4. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего договора, или его пересмотре, за 2 (два) месяца до окончания срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.5. Настоящий договор, может быть, расторгнут Собственниками в одностороннем порядке, если Исполнитель нарушает существенные условия договора управления МКД. Односторонний отказ Собственников от исполнения договора может быть произведен при наличии документальных доказательств неисполнения обязательств Исполнителем, при условии погашения задолженности Собственников перед Исполнителем и оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов по исполнению договорных обязательств, включая расходы за фактически выполненные работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, расходы Исполнителя по оплате коммунальных услуг по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

9.6. В случае одностороннего отказа от исполнения договора Собственники обязаны письменно уведомить Исполнителя о намерении расторгнуть договор не менее чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты расторжения, с приложением заверенных копий протокола общего собрания Собственников, бланков голосования и документов, подтверждающих факт неисполнения Исполнителем обязательств по договору.

9.7. В случае расторжения договора обработка Исполнителем персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению, если Собственники (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному лицу.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений дома № 7 по ул.Невская г. Отрадное в форме очно-заочного голосования, указанного в протоколе от 23.10.2023 года, копии которого хранятся в ООО «УКХ».

10.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй - в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

10.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

10.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

10.5. Подписанием настоящего договора Собственники дают согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (в том числе передачу представителю для взыскания платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений, организации для ведения паспортно-учетной работы, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

10.6. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных дверях подъездов.

10.7. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Реестр собственников, подписавших договор (Приложение №1).
2. Общая характеристика многоквартирного дома и состав общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2).
3. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом, коммунальных услуг, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с указанием периодичности и размера платы (Приложение № 3).
4. Акт разграничения эксплуатационной ответственности Исполнителя и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений (Приложение № 4).
5. Порядок принятия решения (Приложение № 5).
6. Порядок уведомления (Приложение № 6).

Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель:

ООО «Управление Коммунального Хозяйства»

Юридический адрес: 187330, Ленинградская область

Кировский район, г. Отрадное, ул. Заводская, д. 11 пом 3

ИНН/КПП: 4706039222/470601001

ОГРН: 1174704014968

р/сч. 40702810955000004085

в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк

БИК 044030653

к/сч. 30101810500000000653

Собственник:

Генеральный директор



М.В. Иванов

Состав общего имущества МКД

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: **Ленинградская область, Кировский район, город Отрадное, ул. Невская, д.7**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома **нет**
3. Серия, тип постройки (инв. № проекта) **нет**
4. Год постройки: **1962**
5. Степень износа по данным государственного технического учета: **нет**
6. Степень фактического износа:
7. Год последнего капитального ремонта: **2022 год-ремонт кровли, 2023 год- ремонт фасада**
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу **нет**
9. Количество этажей: **4**
10. Количество подъездов: **2**
11. Наличие подвала: **да**
12. Наличие цокольного этажа: **нет**
13. Наличие мансарды: **нет**
14. Наличие мезонина: **нет**
15. Количество квартир: **32**
16. Количество нежилых помещений, не входящих в состав мест общего пользования: **нет**
17. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания **нет**
18. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания). **нет**
19. Строительный объем: **5230**
20. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками (с подвалом): **2340,66**
 - б) жилых помещений: **1322,30**
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав мест общего пользования в многоквартирном доме):
 - г) мест общего пользования: **134,36**
21. Количество лестниц: **2**
22. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): **134,36**
23. Уборочная площадь общих коридоров, тамбуров:
24. Уборочная площадь других мест общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы): **884**
25. Площадь земельного участка: **442**
26. Кадастровый номер земельного участка: **47:16:02-01-037:0026**

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов помещений общего пользования многоквартирного дома
1. Фундамент	Ленточный из блоков	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	хорошее
3. Перегородки	деревянные	хорошее
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	ж/бетонные	хорошее
5. Крыша	Скатная, металлическая	хорошее
6. Полы	Бетон, керамгранит, керамическая плитка, линолеум	хорошее
7. Проемы окна двери	ПВХ-профиль, двухкамерный стеклопакет металлические	хорошее
8. Отделка внутренняя наружная	Окраска, штукатурка	хорошее
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт	 имеются - имеются - - - -	 хорошее - хорошее - - - -

вентиляция	естественная	хорошее
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	имеется	хорошее
холодное водоснабжение	имеется	хорошее
горячее водоснабжение	Газовая колонка	хорошее
водоотведение	имеется	хорошее
газоснабжение	имеется	хорошее
отопление (от внешних котельных)	имеется	хорошее
отопление (от домовой котельной) печи	-	-
калориферы	-	-
АГВ	-	-
11. Крыльца	-	-

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом, коммунальных услуг, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с указанием периодичности и размера платы

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб. в месяц)
1	2	4
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		9,70
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		1,70
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	2 раза в год	
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:		
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов	2 раза в год	
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	
<i>проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности (текущий ремонт)</i>	2 раза в год	1,70
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		1,30
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	ежемесячно	
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	Ежемесячно	
<i>контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей (Текущий ремонт)</i>	Ежемесячно	
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		1,00
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения,	2 раза в год	

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	
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней	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	
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год	
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	2 раза в год	
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	2 раза в год	
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год	
<i>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (текущий ремонт)</i>	по мере необходимости	0.85
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	2 раза в год	
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном	2 раза в год	0.10

материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере необходимости	
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		
проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год	
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	2 раза в год	
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год	
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	по мере необходимости	
<i>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (Текущий ремонт)</i>	по мере необходимости	0.85
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:		
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год	
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	
<i>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (текущий ремонт)</i>	по мере необходимости	0.85
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:		
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год	
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год	
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год	0.90

контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	2 раза в год	
<i>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (текущий ремонт)</i>	по мере необходимости	
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:		
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	1 раз в год	
<i>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (текущий ремонт)</i>	по мере необходимости	0.20
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений (текущий ремонт)	1 раз в год	0.10
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		0.85
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	1 раза в год	
<i>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (текущий ремонт)</i>	по мере необходимости	
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
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	1,00
<i>при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (текущий ремонт)</i>	по мере необходимости	
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		6,40

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	по мере необходимости	
<i>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (текущий ремонт)</i>	по мере необходимости	1.70
14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах, в том числе:		2.3
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры	ежемесячно	
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	еженедельно	
<i>контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации (текущий ремонт)</i>	по мере необходимости	
<i>контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации (текущий ремонт)</i>	по мере необходимости	
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по мере необходимости	
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:		
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в 3 года	
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	Ежемесячно	
<i>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей,</i>	по мере необходимости	2,00

очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования (текущий ремонт)		
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:		
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в год	0,40
при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению	по мере необходимости	
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		8,80
17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. В том числе:		2,20
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	подметание ниже 2-го этажа - 3 раза в неделю; выше 2-го этажа - 3 раза в неделю; мытье - 2 раза в месяц	
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в год	
мытьё окон	2 раза в год	
проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	по мере необходимости	
18. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:		2,20
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости	
сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	по мере необходимости	
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	по мере необходимости	
очистка придомовой территории от наледи и льда	по мере необходимости	

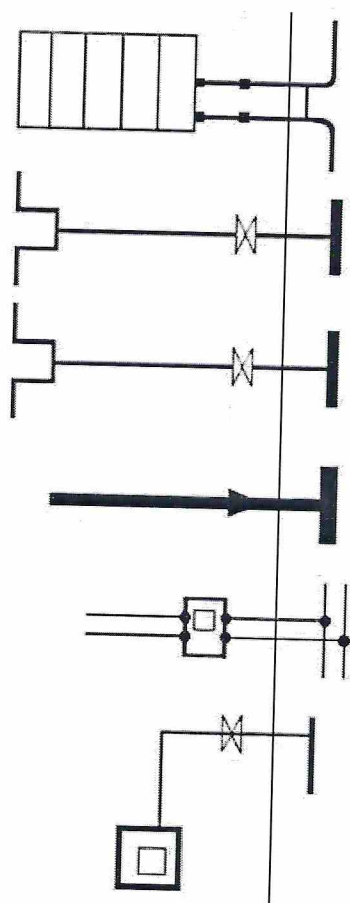
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка	3 раза в неделю	
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю	
19. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		
подметание и уборка придомовой территории	1 раз в 2 суток	
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	3 раза в неделю	
уборка и выкашивание газонов	по мере необходимости	
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	2,20
20. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в год	0.20
21. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения, АДС	Постоянно	2,00
IV. Управление жилищным фондом		5,10
22. Управление жилищным фондом	ежемесячно	3.00
23. Расчетно-кассовое обслуживание	ежемесячно	2,10
ИТОГО		30,00

СХЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена разделительной линией на схеме.

Собственник

УК



Отопление до первого вентиля радиатора отопления в помещении Собственника

ГВС до первого вентиля на отводе стояка в помещении Собственника (при наличии)

ХВС до первого вентиля на отводе стояка в помещении Собственника

Канализация до первого раструба на отводе канализационного в помещении Собственника

Электросеть до электросчетчика

Газопровод до отпускового вентиля

**ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования осуществляется путем принятия собственниками помещений персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

**1. Форма проведения общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводится в форме заочного голосования (далее по тексту Общее собрание).

2. Срок проведения общего собрания

Общее собрание проводится один раз в год. Дата проведения следующего (очередного) Общего собрания устанавливается предыдущим Общим собранием или проводится по инициативе любого из собственников.

Дата начала голосования и срок окончания приема решений собственников указываются в уведомлении о проведении Общего собрания. Общее собрание может быть продлено по заявлению любого из собственников помещений многоквартирного дома, но не более одного раза и на срок не более 2-ух месяцев, о чем собственники должны быть уведомлены инициатором собрания.

3. Созыв Общего собрания

Общее собрание созывается по инициативе одного или нескольких собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициатор Общего собрания составляет реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициатор Общего собрания обязан уведомить о проведении Общего собрания всех собственников помещений в многоквартирном доме не позднее, чем за 10 дней до даты проведения голосования.

Уведомление о проведении Общего собрания оформляется в письменной форме и доводится до собственников помещений в многоквартирном доме любым из способов:

- вручается лично каждому собственнику помещения в многоквартирном доме под роспись;
- размещается на досках объявлений подъездов дома;
- раскладывается по почтовым ящикам.

4. Голосование на Общем собрании

Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Для принятия собственниками решений инициатор Общего собрания тиражирует бланки решений собственников и организует предоставление их последним. Инициатор Общего собрания ведет реестр вручения уведомлений о проведении Общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме или в зависимости от способа уведомления собственников, хранит иные материалы, подтверждающие факт уведомления жителей многоквартирного дома.

Бланки решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, могут предоставляться одновременно с вручением уведомления о проведении Общего собрания.

При принятии решения по вопросу ремонта общедомового имущества, собственники помещений в многоквартирном доме на таком собрании должны утвердить обязательные пункты, указываемые в бланке для голосования:

- утверждение перечня необходимых видов работ по ремонту общедомового имущества;
- утверждение стоимости проведения ремонтных работ;
- утверждение источника и порядка финансирования работ;
- утверждение сроков проведения работ.

Собственники помещений обязаны заполнить бланк решения и передать его в срок и место по адресу, указанному в уведомлении о проведении Общего собрания.

Правом голосования на Общем собрании обладают только собственники помещений в многоквартирном доме или уполномоченные ими лица, а также собственники комнат в коммунальных квартирах. Если помещение находится в совместной собственности без определения долей у

нескольких лиц, го по соглашению между ними их интересы на Общем собрании представляет один из сособственников. Если помещений находится в долевой собственности у нескольких лиц и доли каждого определены, то каждый из них может участвовать на Общем собрании либо по соглашению участников долевой собственности их интересы на Общем собрании представляет один из них.

Доля собственника помещения в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения собственника.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме равно площади помещения собственника.

Собственник помещения вправе голосовать на Общем собрании как лично, так и через своего представителя, имеющего доверенность.

Решение по вопросам, представленным на голосование на Общем собрании, может быть принято собственниками методом акцептования (утверждения) платежом.

5. Подведение итогов голосования на Общем собрании

После окончания срока передачи решений собственников помещений, подводятся итоги заочного голосования: определяется правомочность Общего собрания - наличие кворума. Проводится подсчет голосов собственников помещений по каждому вопросу, поставленному на голосование.

Любой собственник помещения имеет право принять участие в подсчете голосов и подведении итогов голосования.

Принявшими участие в Общем собрании считаются собственники помещений, решения которых получены до даты окончания их приема (в случае продления Общего собрания до даты окончания продленного собрания, указанной в уведомлении о продлении).

При голосовании на Общем собрании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержится в п.2 ст.44 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

По результатам голосования оформляется протокол.

Протокол Общего собрания составляется инициатором такого собрания в течение 10 дней с момента проведения Общего собрания.

Протокол Общего собрания обязательно подписывается инициатором общего собрания, а также, по желанию, любым из собственников помещений, принявшими участие в подсчете голосов.

Итоги голосования на Общем собрании и принятые им решения доводятся до сведения собственников помещений инициатором Общего собрания. Инициатор Общего собрания не позднее 10 дней после оформления протокола общего собрания размещает копии протокола на досках объявлений.

Протокол Общего собрания и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование и иная документация Общего собрания, хранятся в ООО «УКХ».

К протоколу Общего собрания прикладываются следующая документация:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

Реестр вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования или иные материалы, подтверждающие факт уведомления жителей многоквартирного дома.

3. Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, в том числе решения собственников, признанные недействительными.
4. Доверенности представителей собственников помещений.
5. Иная документация в соответствии с повесткой Общего собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

**Порядок уведомления
собственников помещений в многоквартирном доме.**

Настоящий Порядок уведомления собственников помещений в многоквартирном доме (далее Порядок) устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также договором управления, заключенным между собственниками многоквартирного дома и управляющей организацией ООО «Управление коммунального хозяйства» (далее Управляющая организация).

В случае необходимости принятия решения собственниками, необходимости у Управляющей организации по доведению информации о состоянии общего имущества в целом или его отдельных элементов, или доведению до собственников помещений иной информации, Управляющая организация обязана предоставить уведомление выбранному собственниками многоквартирного дома уполномоченному лицу или любому члену совета дома, получив запись об этом от них на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей организации.

Дополнительные меры оповещения собственников:

- Вывесить уведомление внутри каждого подъезда многоквартирного дома, при этом:
 - или получить запись об этом от любого собственника на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей организации,
 - или составить акт об уведомлении,
 - или произвести фото-фиксацию размещенного уведомления.
- Разместить уведомления в почтовых ящиках.
- Разместить информацию на квитанциях.
- Разместить информацию в сети Internet

Не соблюдение Управляющей организацией требований настоящего Порядка является основанием для признания информации, не доведенной до собственников.