

# ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Кемерово

«04 апреля» 2016 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Кемерово, ул. Новосады дом № 21, указанные в разделе 11 Договора, именуемые в дальнейшем «Собственник» и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Мегаполис», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация» в лице генерального директора Галеева Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, и, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## 2. Термины, используемые в Договоре

**Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

**Члены семьи Собственника** жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

**Наниматель** - гражданин, которому жилое помещение предоставлено во владение и в пользование для проживания в нем на основании договора социального или служебного найма.

Члены семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с Нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

**Управляющая организация** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом.

**Представитель Управляющей организации** - специализированная организация или индивидуальный предприниматель, действующие от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора управления. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственников.

**Общее имущество МКД** – имущество, принадлежащее Собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности в пределах границ наружных стен данного дома:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), этажные электрощиты;
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в пределах данного дома за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с

требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

**Содержание общего имущества МКД** - комплекс работ и услуг по управлению внутримышечным общим имуществом, контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, общедомовых приборов учёта и т.д.

**Текущий ремонт общего имущества МКД** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД. Текущий ремонт общего имущества проводится по необходимости для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций).

**Председатель совета многоквартирного дома** - лицо, выбранное решением общего собрания собственников, наделенное определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также выданной доверенностью.

**Уполномоченные лица** — лица, определенные и уполномоченные Собственниками в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом. Уполномоченными лицами может быть совет многоквартирного дома — контрольно-совещательный орган, избранный из числа Собственников в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ.

**Коммунальные услуги** — услуги по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, обеспечивающая благоприятные и безопасные условия использования жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

**Стандарт раскрытия информации** — Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный: постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731, ФЗ №209-ФЗ от 21.07.2014г. «О государственной информационной системе жилищно-коммунального», при изменениях в стандартах раскрытия информации следует руководствоваться действующими изменениями законодательства.

### **3. Предмет и цель Договора**

3.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение указанного в пункте 10.2. настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственникам многоквартирного дома и пользующимся помещениями в доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, приведен в Приложении № 1, к настоящему Договору

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 2)

3.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.5. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам.

3.6. Разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, холодному и горячему водоснабжению, а также система отопления определяется схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение №3).

### **4. Права и обязанности Сторон**

#### **4.1. Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. Приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня подписания настоящего договора.

4.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в интересах собственников

помещений в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре за вознаграждение, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с приложениями 2 и 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

4.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: **энергоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение**, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, не противоречащих действующему законодательству РФ.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов.

4.1.5. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

Доводить до сведения собственников помещений информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

4.1.6. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам, в соответствии со схемой раздела границ (Приложением №3).

4.1.7. Представлять Собственнику платежный документ для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг, не позднее 5 числа месяца следующего за истекшим месяцем. Надлежащее представление Собственнику платежных документов и информирование о начисленных платежах за жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация осуществляет способом, установленным решением (Протоколом) общего собрания собственников. Если не выбран способ доставки платежного документа, Собственники самостоятельно получают платежный документ в кассе Управляющей организации, либо с использованием Государственной информационной системы ЖКХ (далее – ГИС ЖКХ).

4.1.8. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

4.1.9. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

4.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

Принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме заявки по телефону аварийно-диспетчерской службы тел. **69-24-84**, устранять неисправности и аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других ситуаций, подлежащих экстренному устранению, в течение 3 (трех) часов с момента поступления заявки по телефону.

Обеспечить доведение до сведения собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

4.1.11. Вести в специальных журналах учет заявок собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в установленные законом сроки. Устранение неисправностей организовывать не позднее, чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 30 дней с момента поступления заявки.



4.1.12. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению Собственника. Принимать участие в приемке показаний ИПУ в соответствии с законодательством РФ.

4.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков.

4.1.14. По обращениям собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из домовой книги и лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

4.1.15. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования. В случае, если аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, его устранение осуществляется ею за свой счет.

4.1.16. Принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

4.1.17. Нести гарантийные обязательства за все работы, выполненные самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

4.1.18. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика-застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления (нужное подчеркнуть).

4.1.19. Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

4.1.20. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке. Управляющая организация без письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством не передает персональные данные принадлежащие Собственнику (нанимателю, арендатору) иным лицам, в т.ч. организациям, кроме судебных органов.

4.1.21. Предоставлять информацию Собственникам об изменении размера платы за содержания помещения в многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее 20-ти рабочих дней со дня опубликования данных изменений. Информацию о ежегодном годовом отчете, информацию о выполненных работах, о деятельности компании, размещается на официальном сайте Управляющей организации, а так же в соответствии со стандартом раскрытия информации, а выдается в течение 20-ти рабочих дней со дня письменного запроса Собственника, в рамках Стандарта раскрытия информации.

4.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

4.1.23. Не менее чем за три рабочих дня до начала проведения работ на местах общего имущества многоквартирного дома внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

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

4.1.25. Информировать Собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 5 рабочих дней до начала перерыва, со дня получения Управляющей организацией уведомления от ресурсоснабжающих организаций.

4.1.26. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

4.1.27. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами.

4.1.28. Представлять Собственнику помещений предложения о проведении капитального ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования, ремонта, сроков возмещения расходов с представлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов, и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, а также другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта (если открыт специальный счет на многоквартирный дом).

4.1.29. Осуществлять приемку работ по текущему ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ комиссионно при участии представителей собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием собственников помещений. Если Управляющая организация является владельцем специального счета, то работы по капитальному ремонту принимают при участии представителей собственников помещений.

4.1.30. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ другими федеральными законами, постановлениями Правительства и настоящим Договором.

#### **4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. В целях исполнения настоящего договора и достижения целей управления заключать договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на соответствующем выполнении работ и услуг.

4.2.2. В случае возникновения у Собственника задолженности:

- требовать с Собственника внесения платы за жилое помещение и прочие предоставляемые услуги в установленные сроки, а также в случаях, установленных законодательством РФ или настоящим договором, - уплаты неустоек.

- взыскивать с должников сумму не платежей и неустоек, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

- применять к Собственнику помещения иные меры воздействия, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.3. В случае неоплаты либо неполной оплаты коммунальных услуг при задолженности более двух месяцев по одной коммунальной услуги, Управляющая организация, любым доступным ей способом направляет уведомление Собственнику о погашении задолженности. Если в течение 3-5 дней со дня получения уведомления, Собственник не оплатил имеющуюся задолженность в полном объеме или не заключил соглашение о рассрочке задолженности, то Управляющая организация приостанавливает или ограничивает (при технической возможности) предоставление коммунальных услуг.

4.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника, в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо- тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

в) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника помещения к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого/нежилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник помещения, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

4.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования), вносить предложения по вопросам повестки дня общего собрания.

4.2.6. Требовать от Собственника и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме сведений об установке и (или) замене индивидуальных приборов учета, сведений о проверке индивидуальных приборов учета. Быть инициатором общего собрания, в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4.2.7. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета, наличие нарушений целостности пломб, проверку их технического состояния и сроков проверки.

4.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования с составлением необходимых актов, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время; требовать предоставления разрешительной документации на переоборудование, перепланировку системы внутренних инженерных коммуникаций, конструкций в квартире, технической документации на квартиру. В случае отсутствия такой документации либо отказа от ее предоставления Собственник принимает все риски за аварии на инженерных коммуникациях, в том числе на оборудовании, относящимся к общему имуществу дома. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

4.2.9. Выдавать уведомления об устранении нарушений по правилам пользования общим имуществом. При несоблюдении требований обращаться за дальнейшим решением вопроса в надзорные органы либо федеральный суд в случае наделения Управляющей организации такими полномочиями общим собранием многоквартирного дома.

4.2.10. Производить демонтаж инженерных конструкций, перегородок, затрудняющих доступ к коммуникациям и оборудованию для устранения аварии, определения причин аварии. Восстановление перегородок производится за счет виновного лица, по причине которого произошла авария.

4.2.11. Управляющая организация в целях исполнения настоящего Договора имеет право осуществлять обработку персональных данных собственников помещений и иных лиц приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки персональных данных определяется исключительно целями исполнения настоящего Договора.

4.2.12. Ограничивать доступ собственников, нанимателей, иных лиц на общее имущество многоквартирного дома (чердаки, подвалы и т.п.) для достижения целей управления многоквартирным домом и для надлежащего содержания общего имущества согласно Правилам № 491 в рамках исполнения обязательств по надлежащему обслуживанию многоквартирного дома, если иное не будет установлено решением общего собрания многоквартирного дома.

4.2.13. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или проживающих с ним лиц, в случае выявления факта самовольного подключения Собственника помещения к внутридомовым инженерным системам.

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

4.2.15. При возникновении в квартире Собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:

- наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или создает для них трудности в проживании;
- для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в квартире Собственника;
- нет проживающих в квартире, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии;

Управляющая организация вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии.

4.2.16. В случае если Собственники на общем собрании примут решение об внесении изменений в Перечень работ и услуг (увеличения объемов работ и услуг либо дополнительных работ и услуг), но не



примут решения о порядке оплаты таких работ и услуг в размере, предложенном Управляющей организацией, Управляющая организация вправе:

- 1) исполнять прежний Перечень работ и услуг по Договору;
- 2) в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

О принятом решении Управляющая организация в срок не позднее 10 дней после истечения 30-дневного срока, со дня проведения общего собрания, сообщает Собственникам многоквартирного дома путем размещения информации об этом на официальном сайте Управляющей организации, в общедоступных местах многоквартирного дома.

4.2.17. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

4.2.18. Требовать от Собственника помещения полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.19. Представлять интересы собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

4.2.20. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.2.21. Выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором за отдельную плату.

#### **4.3. Собственник обязуется:**

4.3.1. До 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством РФ. В случае не оплаты жилищно-коммунальных услуг Собственник несет ответственность, предусмотренную п.6 настоящего Договора, а также в соответствии с действующим законодательством РФ. Собственник полностью возмещает расходы по взысканию задолженности.

4.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных платежей.

4.3.3. Вносить дополнительную плату на производство улучшений или ремонта общего имущества многоквартирного дома, если предложение о ведении таких работ поддержало большинство Собственников многоквартирного дома.

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

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий в порядке и сроки установленные законодательством РФ.

4.3.6. Если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, при этом по лицевому счету осталась задолженность, то Собственник обязан оплатить имеющийся долг за жилищно-коммунальные услуги за период собственности квартиры (либо нежилого помещения), при этом Управляющая организация вправе взыскать с прежнего Собственника всю задолженность и пени, а также судебные расходы.

4.3.7. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды). При выявлении случаев несанкционированного подключения, Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при наличии лифтов в многоквартирном доме);

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы (при наличии мусоропровода в многоквартирном доме);

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. Ремонтные работы производить только в период с 8.30 час. до 20.00 час. – по будням, в выходные и праздничные дни ремонтные работы запрещены (либо по согласованию с соседями).

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

4.3.8. Предоставлять Управляющей организации в течение 10-ти рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

б) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

в) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

г) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (для собственников нежилых помещений);

4.3.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

4.3.10. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. Собственник в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом Управляющую организацию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение 30 дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности). Если Собственник не произвел поверку в указанный срок, то Управляющая организация производит начисление коммунальных услуг по нормативам, с применением повышающего коэффициента предусмотренным действующим законодательством РФ.



4.3.12. При наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу в период с 23 по 29 число текущего месяца, следующими способами:

- по телефонам: 69-20-66; 69-02-25.

- непосредственно в Управляющей организации, по адресу: г. Кемерово, пер. Стахановский, 1

- в электронном виде на сайте [meg42.ru](http://meg42.ru)

4.3.13. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

4.3.14. Предоставлять Управляющей организации в течение 5-ти рабочих дней следующую информацию:

а) об изменении места постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме, с целью получения уведомлений от Управляющей организации;

б) для оперативной связи с Собственником извещать Управляющую организацию об изменениях в способах осуществления контактов с ним. В случае если Собственник своевременно не известил об изменении и это повлекло за собой дополнительные расходы Управляющей организации, то Собственник обязуется компенсировать эти дополнительные расходы;

в) для корректного начисления квартплаты извещать Управляющую организацию об изменении площади жилого (нежилого) помещения;

г) предоставить копию протокола общего собрания собственников МКД, если собрание проводилось без участия Управляющей организации.

4.3.15. В случае продажи квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Управляющей организацией, внести все дополнительные взносы, установленные решениями общего собрания Собственников многоквартирного дома, известить нового приобретателя квартиры о необходимости возмещения расходов Управляющей организации и других расходов на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

#### **4.4. Собственник имеет право:**

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

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

4.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению.

4.4.4. 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.

4.4.5. Пользоваться общим имуществом в соответствии с его назначением.

4.4.6. Подавать заявки на проведение работ и оказание услуг.

4.4.7. Получать от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве оказанных услуг и проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ.

4.4.8. Направить в письменном виде в адрес Управляющей организации предложение о проведении конкретных видов работ (оказания услуг), необходимых для надлежащего исполнения обязанностей по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Собственников МКД.

Управляющая организация обязуется принять решение (заявку) и составить предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и примерных сроков окончания работ, указанных в решении (заявке).

Управляющая организация направляет Собственникам на утверждение указанные предложения в письменном виде после составления в течение 10 рабочих дней со дня получения решения (заявки).

Одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг Собственники на общем собрании имеют право принять одно из решений о порядке оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД:

1) за счет изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. При этом размер платы за содержание и ремонт мест общего пользования может быть изменен не чаще одного раза в год;

2) дополнительно путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация приступает к выполнению работ согласно порядку (графику) выполнения работ, утвержденному решением общего собрания Собственников.

4.4.9. Знакомиться и запрашивать информацию о деятельности управляющей организации в рамках Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Также об изменении тарифов, отключении коммунальных услуг узнавать на сайте официальном сайте Управляющей организации.

4.4.10. Собственник не имеет право требовать документы, содержащие персональные данные других Собственников, а также документы прямо не предусмотренные Стандартом раскрытия информации.

4.4.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Кемеровской области, города Кемерово применительно к настоящему Договору.

## 5. Цена договора и порядок расчетов

5.1 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, а также плату за коммунальные услуги, затраченные на общедомовые нужды в многоквартирном доме;

3) взнос на капитальный ремонт (в случае принятия решения Собственников об открытии специального счета на многоквартирный дом);

5.2. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется в размере, установленном депутатами Кемеровского совета народных депутатов и рассчитывается, в расчете на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещения, принадлежащего Собственнику многоквартирного дома. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации либо по инициативе Собственников и устанавливается на срок не менее чем один год.

5.3. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа, до 5-го числа следующего за истекшим.

**5.4. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.**

5.5. Не использование помещения Собственником не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета и временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Кемерово.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством. При расчете платы за коммунальные услуги для Собственников, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней

нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. 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.

5.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации. При этом лицо, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5.10. В случае, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности поставок холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, отсутствием технической возможности отведения сточных вод надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, что подтверждается решением органа государственного жилищного надзора, уплата штрафа не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора и соответствующего сроку выполнения мероприятий, планов по приведению качества холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, а также по отведению сточных вод и (или) сокращению перерывов их поставок в соответствие с требованиями законодательства. Отсутствие технической возможности предоставления коммунальных услуг надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, определяется решением органа государственного жилищного надзора на основании обращения ресурсоснабжающей организации или лица, отвечающего за содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с критериями и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации с учетом положений законодательства Российской Федерации в сфере теплоснабжения, водоснабжения (водоотведения), электроэнергетики.

5.11. При возникновении у Собственника задолженности за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных и иных услуг, в первую очередь погашается задолженность за ранние периоды, даже при назначении платежа, а также при недостаточности погашения (частичной оплаты) задолженности за определенный Собственником месяц.

## **6. Ответственности сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае неисполнения Собственником или пользователями жилых и нежилых помещений обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен ущерб) материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.3. Собственник, в случае выявления факта сокрытия количества фактически проживающих в данном жилом помещении человек и невнесения за них платы за услуги, несет ответственность и покрывает причиненные убытки Управляющей организации, при не урегулировании разногласий по данному вопросу Управляющая организация имеет право требовать возмещение данных убытков в судебном порядке.

6.4. Собственники жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по оплате жилищно-коммунальных услуг по данной квартире и обязаны солидарно оплачивать жилищно-коммунальные услуги. Ответственность за оплату за жилищно-коммунальные услуги и обязанность по такой уплате начинается с момента регистрации правоустанавливающего документа в Федеральной регистрационной службе и фактического использования помещения или без такового использования.

6.5. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого



дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается. Размер пени подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.6. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить Управляющей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт (в случае принятия решения Собственников об открытии специального счета на многоквартирный дом).

6.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

7.1. Управляющая организация ежегодно в течение второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, предоставляет Собственнику отчет о выполненных работах. Отчет предоставляется на общем собрании Собственников (при необходимости в его проведении), либо в на первом этаже каждого подъезда в многоквартирном доме, иных специально оборудованных местах или на сайте Управляющей организации.

7.2. Собственник в период действия настоящего договора вправе запросить любую информацию, касающуюся управления многоквартирного дома, в рамках Стандарта раскрытия информации.

## **8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Срок рассмотрения претензий, жалоб, иных заявлений - 30 календарных дней, с момента их регистрации.

## **9. Форс-мажор**

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

## **10. Срок действия Договора**

10.1. Настоящий Договор является публичным договором в соответствии со ст. 426 ГК РФ.

10.2. Действие Договора распространяется на правоотношения сторон, возникшие с 1 апреля 2016 года. Срок действия договора три года, со дня начала действия настоящего договора.

10.3. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ и в соответствии с условиями настоящего Договора.

10.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора за 5 дней до окончания срока действия настоящего Договора, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10.5. Все не урегулированное настоящим договором обстоятельства, Стороны руководствуются действующими нормативно правовыми актами, постановлениями правительства, а также нормативно правовыми актами органов местного самоуправления. При внесении изменений в законодательство РФ, по управлению многоквартирными домами стороны руководствуются данными изменениями, без внесения изменений в настоящий договор.

10.6. Приложение №1 Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение №2 Состав и периодичность выполнения работ по содержанию и обслуживанию общего имущества жилых домов;

Приложение №3 Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника;

Приложение №4 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение №5 Техническая характеристика МКД;

Приложение №6 Реестр собственников подписавших договор управления МКД

Вышеуказанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

## 11. Подписи сторон

### 1. Управляющая организация: ООО УК «Мегаполис»

Юридический и фактический адрес: 650903, г. Кемерово, ж.р. Кедровка, пер. Стахановский, 1.

Тел. (3842) 69-23-82(приемная), факс: 69-23-85, тел. юр. отдел.69-24-89,

тел. аварийно-диспетчерской службы 69- 24-84 ( круглосуточно, без выходных).

Режим работы с 08.00.- 17.00. с12.00-13.00 обед, Сб.,Вс. – выходной.

Расчетно-кассовый центр: г. Кемерово, пер. Стахановский, д. № 1

Генеральный директор

А.В. Галеев



Приложение №6

2. Реестр собственников.

### Состав общего имущества многоквартирного дома

Общее имущество в многоквартирном доме – это имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка в цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, наружные стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников;
- межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования: подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, коридоры, вестибюли, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах утвержденного кадастрового паспорта, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты (при наличии), а также другое имущество, которым пользуются несколько нанимателей помещений.



**Состав и периодичность выполнения работ по содержанию  
и обслуживанию общего имущества жилых домов**

N п/п	Состав работ	Периодичность выполнения работ
<b>РАЗДЕЛ I. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ</b>		
<b>1.1. Кровля</b>		
1.1.1.	Плановые осмотры кровли с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.1.2.	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
1.1.3.	Проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи	по мере необходимости
1.1.4.	Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках	1 раз в год
1.1.5.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
1.1.6.	Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли в местах протечки	по мере необходимости
1.1.7.	Прочистка водосточных труб и ливневой канализации	по мере необходимости
1.1.8.	Удаление с крыш снега и наледи	по мере необходимости
1.1.9.	Очистка кровель от мусора, грязи, листьев	в летний период по мере необходимости
1.1.10.	Осуществление наблюдения за сохранностью устройств оборудования радиотрансляционной сети	постоянно
<b>1.2. Фасады</b>		
1.2.1.	Плановые осмотры фасадов с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.2.2.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий и их заделка	2 раза в год
1.2.3.	Снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отделочных кирпичей	по мере необходимости
1.2.4.	Замена и восстановление аншлагов, номерных знаков	1 раз в год
1.2.5.	Очистка подъездных козырьков от наледи и снега	2 раза в год
1.2.6.	Очистка подъездных козырьков от листьев и мусора	2 раза в год
<b>1.3. Подъезды и лестничные клетки</b>		
1.3.1.	Плановые осмотры подъездов и лестничных клеток с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.3.2.	Снятие пружин на входных дверях	1 раз в год
1.3.3.	Укрепление, утепление входных дверей. Установка пружин на входных дверях в подъезды и лестничные клетки	при подготовке к работе в осенне-зимний период
1.3.4.	Установка ограничителей хода двери (остановы)	по мере необходимости
1.3.5.	Установка отсутствующей фурнитуры на окнах и дверях лестничных клеток. Замена разбитых стекол окон	по мере необходимости
1.3.6.	Укрепление металлических перил	2 раза в год
1.3.7.	Укрепление деревянных элементов лестниц	2 раза в год
1.3.8.	Уборка лестничных клеток в подъездах	таблица N 1
1.3.9.	Дератизация и дезинсекция мусороприемных камер и площадок перед ними	1 раз в месяц
<b>1.4. Подвалы</b>		
1.4.1.	Плановые осмотры подвалов с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год

1.4.2.	Плановые осмотры инженерного оборудования	1 раз в месяц
1.4.3.	Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в подвал	по мере необходимости
1.4.4.	Навешивание замков на входы в подвал	по мере необходимости
1.4.5.	Соблюдение температурно-влажностного режима	постоянно
1.4.6.	Дератизация и дезинфекция подвальных помещений	1 раз в месяц
1.4.7.	Уборка подвалов от мусора	1 раз в год
1.4.8.	Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов	по мере необходимости
1.4.9.	Содержание в исправном состоянии освещения подвала	постоянно
1.4.10	Откачка грунтовых вод	по мере необходимости
<b>1.5. Чердаки</b>		
1.5.1.	Плановые осмотры чердаков с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.5.2.	Мелкий ремонт и укрепление дверей, лестниц и люков выходов на чердаки и кровлю	2 раза в год
1.5.3.	Навешивание замков на входы в чердачное помещение	по мере необходимости
1.5.4.	Соблюдение температурно-влажностного режима	постоянно
1.5.5.	Побелка дымовых труб, стен, потолка и внутренних поверхностей вентиляционных шахт в теплых чердаках	один раз в три года
1.5.6.	Уборка мусора на чердаках	1 раз в год
<b>1.6. Внутренние системы водоснабжения и канализации</b>		
1.6.1.	Плановые осмотры систем водоснабжения и канализации с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.6.2.	Смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов. Притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана. Установка ограничителей - дроссельных шайб	по мере необходимости
1.6.3.	Устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода, регулирование давления в водопроводе до нормативного	по мере необходимости
1.6.4.	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации	по мере необходимости
1.6.5.	Прочистка канализационных выпусков, стояков и лежаков	по мере необходимости
1.6.6.	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
<b>1.7. Системы электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств, кроме электроплит)</b>		
1.7.1.	Плановые осмотры систем электроснабжения с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.7.2.	Обозначение разграничений балансовой принадлежности: приборов учета электрической энергии, систем автоматического контроля и учета электроэнергии и электросетей в соответствии с договорами энергоснабжающих организаций	по мере необходимости
1.7.3.	Запирание шкафов с электрощитками и электроизмерительными приборами и закрытие электромонтажных ниш, расположенных на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других общедомовых помещениях, для обеспечения сохранности	по мере необходимости

1.7.4.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки	ежемесячно по графику планово-предупредительного ремонта
1.7.5.	Освещение подъездов, тамбуров, входов в подъезды	1 раз в квартал
1.7.6.	Замена ламп в светильнике "Кобра"	2 раза в год
1.7.7.	Проверка заземления	по графику
<b>1.8. Внутренние системы отопления и горячего водоснабжения</b>		
1.8.1.	Плановые осмотры систем отопления и горячего водоснабжения с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.8.2.	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, ликвидация воздушных пробок	по мере необходимости
1.8.3.	Устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода, регулирование давления в водопроводе до нормативного	по мере необходимости
1.8.4.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	при подготовке в осенне-зимний период
1.8.5.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	при подготовке в осенне-зимний период
1.8.6.	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	при подготовке в осенне-зимний период
<b>1.9. Газоходы, вентиляционные каналы и печи</b>		
1.9.1.	Плановые осмотры газоходов, вентиляционных каналов и печей с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.9.2.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и газоходах	2 раза в год
1.9.3.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов и газоходов	2 раза в год
1.9.4.	Обслуживание оборудования по противопожарной безопасности высотных домов	по графику
<b>РАЗДЕЛ 2. СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ</b>		
2.1.	Уборка придомовой территории	таблица N 2
2.2.	Очистка внутриквартальных дорог от снега	по мере необходимости
2.3.	Ремонт и покраска детских игровых площадок	1 раз в год, весной
2.4.	Осмотры детских игровых площадок с устранением мелких неисправностей	1 раз в месяц
2.5.	Санитарная окраска урн и контейнеров	1 раз в год, весной
2.6.	Капитальный ремонт контейнеров	1 раз в год
2.7.	Окраска ограждений контейнерных площадок	1 раз в год
2.8.	Текущий ремонт бетонированных площадок и ограждений	1 раз в год
2.9.	Установка урн в зависимости от класса тротуара от 50 до 100 м	по мере необходимости
2.10.	Установка контейнеров	по мере необходимости
2.11.	Ремонт отмосток и дороги у придомовой территории.	по мере необходимости



2.12.	Организация вывоза отходов и контроль по выполнению графика удаления отходов.	постоянно
<b>РАЗДЕЛ 3. АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ</b>		
3.1.	Круглосуточное диспетчерское обслуживание	постоянно
3.2.	Локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры, систем инженерного оборудования жилых зданий; засоров канализации в жилых зданиях; повреждений вводно-распределительных устройств, электропроводных кабелей.	постоянно
<b>РАЗДЕЛ 4. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ</b>		
4.1.	Осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги (услуги расчетно-кассового центра)	постоянно
4.2.	Оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту жительства	постоянно
4.3.	Информационные услуги	ежемесячно
4.4.	Услуги приватизации	постоянно
4.5.	Вывешивание в местах, доступных для посетителей, списков организаций с указанием их адресов и телефонов: местных органов самоуправления, жилищной организации, пожарной охраны, отделения милиции, скорой медицинской помощи, службы газового хозяйства, санитарно-эпидемиологической станции, аварийной службы, органов Государственной жилищной инспекции	по мере необходимости
4.6.	Обеспечение инженерного контроля по своевременному исполнению заявок нанимателей по устранению неисправностей водопровода и канализации	постоянно
4.7.	Обеспечение контроля по соблюдению нанимателями, собственниками и арендаторами правил пользования системами водопровода и канализации	постоянно

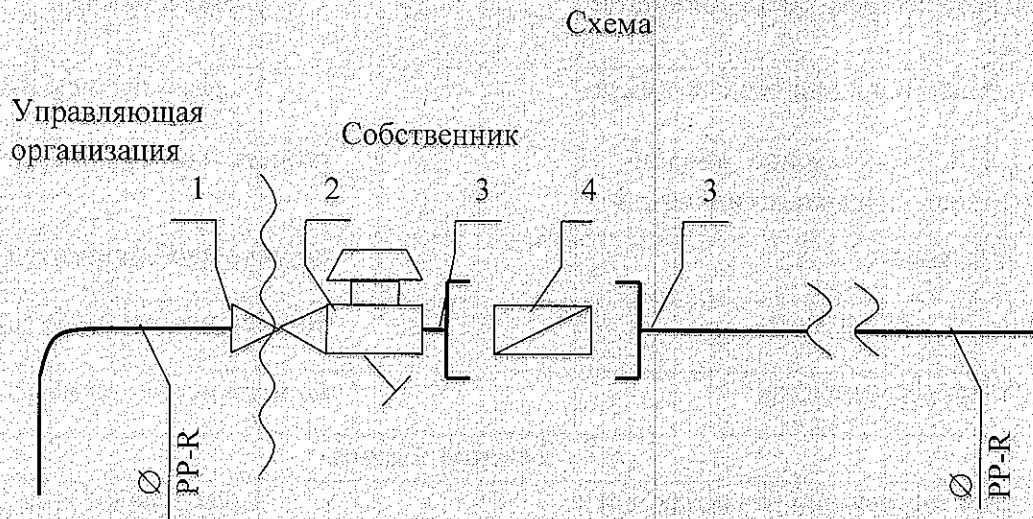
**ПЕРИОДИЧНОСТЬ  
выполнения работ по уборке мест общего пользования**

N п/п	Состав работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
		Оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	лифт и мусоропровод
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно			
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	3 раза в неделю	3 раза в неделю	1 раз в неделю	2 раза в неделю
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов		ежедневно		ежедневно
4.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц			
5.	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	2 раза в месяц
6.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год			

7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов	2 раза в год
8.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в месяц
9.	Подметание свежесыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки
10.	Сдвигание свежесыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	2 раза в сутки
11.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток
12.	Очистка от наледи, снега газовых, канализационных колодцев, пожарных гидрантов	по мере необходимости
13.	Очистка урн от мусора	по мере необходимости
14.	Очистка крылец от снега и льда	по мере необходимости
15.	Уборка контейнерных площадок	по мере необходимости
<b>Теплый период</b>		
16.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками	1 раз в двое суток
17.	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)
18.	Уборка территории в период листопада	1 раз в сутки
19.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
20.	Уборка газонов	1 раз в двое суток, в период листопада 1 раз в сутки
21.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
22.	Скашивание газонов	1 раз в месяц в период с июня по август

### Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

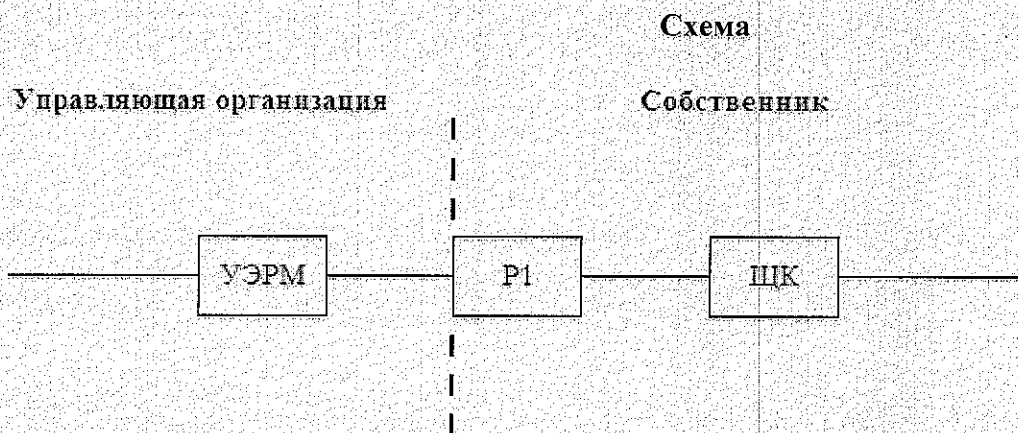
1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.



1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду(фильтр)
3. Ниппель с накладной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

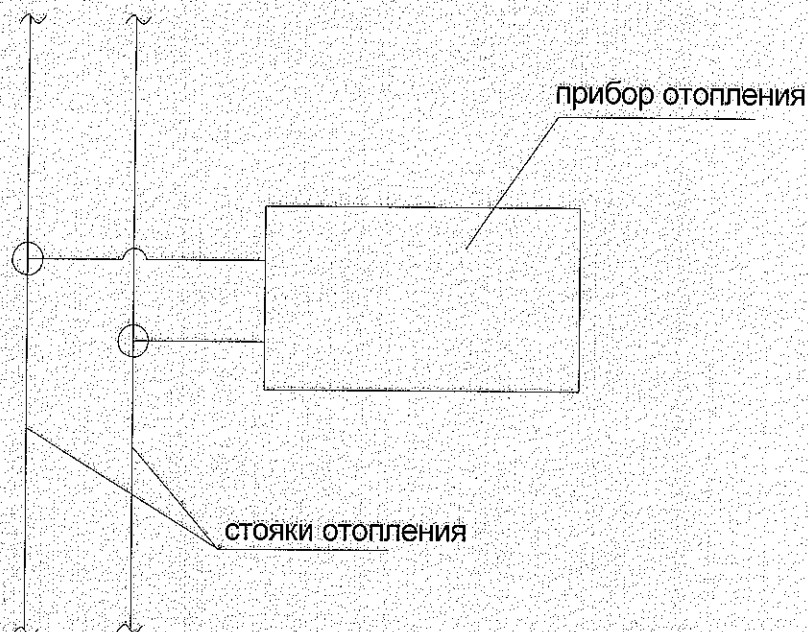


УЭРМ - устройство этажное распределительное  
Р1 - счётчик электронный, R-х тарифный  
ЩК - щиток квартирный

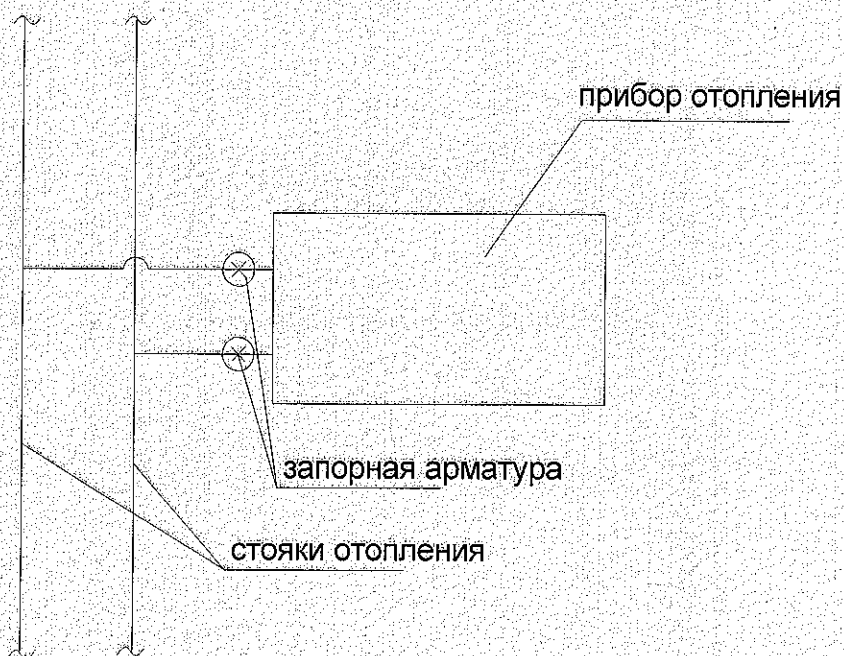


Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

3) при эксплуатации системы отопления – Управляющая организация несет ответственность до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в квартире (схема №2). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках (схема №1).



○ - граница раздела обслуживания систем отопления



○ - граница раздела обслуживания систем отопления

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах**

	периодичность	за 1 кв.м. в мес., руб
1. Содержание помещений общего пользования	постоянно	1,22
2. Уборка придомовой территории	постоянно	3,18
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		2,00
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт (устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления,		4,43
5. Аварийное обслуживание	постоянно	0,80
6. Дератизация	ежемесячно	0,17
7. Детские площадки, (внешнее благоустройство)	по мере необходимости	0,33
8. Затраты по управлению многоквартирным домом	постоянно	2,05
9. Сброс снега (с крыши, балк. козырьков, удаление сосулек)	по мере необходимости	0,85
10. Лифтосодержание	постоянно	0,00
11. Мусоропровод	постоянно	0,00
12. Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости	0,22
13. Содержание приборов учета	постоянно	0,34
<b>Итого</b>		<b>15,59</b>

Приложение №5  
к договору управления  
многоквартирным домом

<b>ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МКД</b>				
<b>по адресу: ул. Новогодняя, д. №21</b>				
1	Год постройки			1976
2	Год ввода в эксплуатацию			1976
3	Серия, тип постройки здания			П-101
4	Тип дома			панельный
5	Количество этажей:			
	наибольшее	ед.		5
	наименьшее	ед.		5
6	Количество подъездов	ед.		4
7	Количество лифтов	ед.		нет
8	Количество помещений:			
	жилых	ед.		60
	нежилых	ед.		0
9	Общая площадь дома:	м2		3044,4
9.1	общая площадь <b>жилых</b> помещений	м2		2736,3
9.2	общая площадь <b>нежилых</b> помещений	м2		0
9.3	Общая площадь коридоров и мест общего пользования	м2		308,1
10	Общие сведения о земельном участке, на котором расположен МКД:			
10.1	площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в МКД	м2		6 314,0
10.2	площадь парковки в границах земельного участка	м2		115,0
11	Кадастровый номер			не присвоен
12	Класс энергетической эффективности			не присвоен