

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ,  
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ:  
г. Хабаровск, Льва Толстого д.25**

г. Хабаровск

«01» сентября 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Городская», именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Борисенко Оксаны Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, дом 25** именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

## **1. Цель договора**

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме (далее по тексту – МКД), обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками посредством управления МКД Управляющей компанией, а так же пользования коммунальными услугами.

## **2. Термины и определения, используемые в договоре**

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

Многоквартирный жилой дом (МКД) – индивидуально-определенное здание, которое состоит из квартир, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Собственник жилого помещения – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в МКД зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи помещений – члены семей собственников помещений.

Наниматели – граждане и члены их семей, проживающие в МКД на условиях найма.

Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в МКД на основании договоров аренды, права собственности, либо на иных законных основаниях.

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в МКД, потребляющее коммунальные услуги.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество, указанное в техническом паспорте на строение, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а так же крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарное-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома (доля собственника в данном доме) – доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Общая площадь помещения в многоквартирном доме состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Совет многоквартирного дома – выборных орган управления МКД, действующий от имени Собственников в перерывах между ежегодно проводимыми общими собраниями собственников помещений. Совет многоквартирного дома избирается только из собственников помещений в МКД на общем собрании. Количество членов Совета дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в МКД. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в МКД, количество членов совета МКД устанавливается с учетом имеющего в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Председатель Совета многоквартирного дома – лицо, избираемое из членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений МКД. Председатель Совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД и подотчетен общему собранию собственников помещений МКД.

Управление многоквартирным домом – комплекс мер, направленных на достижение определенных целей, поставленных Собственниками, в которые входит обеспечение комфортного проживания, а также улучшения существующих свойств МКД.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., включающий в себя:

- уборку мест общего пользования МКД, в том числе подвалов, кровель;
- содержание придомовой территории;
- организация вывоза твердых коммунальных отходов (далее по тексту – ТКО) и крупногабаритных отходов (далее по тексту - КГО);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу МКД.
- содержание конструктивных элементов МКД;
- обслуживание технических устройств, а также технических помещений МКД.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций в том числе:

- текущий ремонт конструктивных элементов МКД и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств.

Состав и техническое состояние общего имущества МКД и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего договора отражается в акте технического состояния, который составляется при приемке МКД в управление Управляющей компанией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

Техническая документация – перечень документов, необходимых для осуществления управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, включающий в себя:

- технический паспорт на МКД с экспликацией и поэтажными планами;
- документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКД;
- документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества МКД;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:
  - ✓ инженерных коммуникаций;
  - ✓ коллективных (общедомовых) приборов учета;
- акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета.

При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего договора, Управляющая компания обеспечивает ее изготовление. Расходы Управляющей компании, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей компании Собственниками.

### **3. Общие положения**

3.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного Протоколом очно-заочного внеочередного общего собрания собственников № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023года, а также норм статьи 162 ЖК РФ.

3.2. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников.

3.3. Общее собрание собственников помещений МКД является высшим органом управления МКД. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания на условиях, установленных настоящим договором с учетом предложений Совета многоквартирного дома.

3.4. Пользователи и наниматели помещений в МКД имеют право пользования данным помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником помещения и членами его семьи.

3.5. Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют права, исполняют обязанности и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.6. Распоряжение общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений общих собраний собственников помещений в МКД.

### **4. Предмет договора**

4.1. Управляющая компания по заданию Собственников обязуется в рамках принятых решений за оплату в рамках заказанных работ и полученных средств осуществлять управление МКД, а именно:

- 4.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества МКД.
- 4.1.2. Производить текущий и капитальный ремонт общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством РФ за счет взносов, оплачиваемых Собственниками по статье «Капитальный ремонт» и «текущий ремонт»
- 4.1.3. Обеспечивать предоставление собственнику помещения и проживающим с ним лицам коммунальных услуг, указанных в Приложении №2 к настоящему договору.
- 4.2. Обеспечить выполнение заявок Собственников по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности, за установленную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту. Осуществлять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в пределах денежных средств, предусмотренных на содержание и текущий ремонт МКД. Адреса и контактные телефоны, по которым принимаются заявки, указаны в Приложении №1 к настоящему договору.
- 4.3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД утверждается на общем собрании собственников помещений после обследования технического состояния МКД силами Управляющей компании и с учетом ее предложений, основанных на требованиях статей 161 и 162 ЖК РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и других нормативных правовых и нормативных технических документов. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД указан в Приложении №4 к настоящему договору.
- 4.4. Услуги и работы для Собственников, не предусмотренные Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется по согласованию с Советом МКД и оформляются в письменном виде.
- 4.5. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД, указанных в Приложении №4 к настоящему договору, может быть изменен Управляющей компанией в соответствии с предписаниями контролирующих органов оформляется в письменном виде с обязательным уведомлением совета МКД. Изменения в перечень работ и услуг по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества МКД к зимнему и летнему сезонам оформляется в письменном виде с указанием основания для изменения и подлежит согласованию с советом МКД.
- 4.6. В случае выполнения неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера), вызванных обстоятельствами, которые Управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы Собственниками. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственниками или иными пользователями в соответствии с выставленным Управляющей компанией платежным документом.
- 4.7. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных организационно-правовых форм, специализирующимися на выполнении работ и услуг (далее «специализированные организации»), либо выполняет их самостоятельно.
- 4.8. Собственники своевременно и в полном объеме оплачивают услуги Управляющей компании в соответствии с разделом 7. «Платежи собственников» настоящего договора.

## **5. Права и обязанности Управляющей компании**

### **Управляющая компания обязана:**

- 5.1. Осуществлять управление МКД, для чего:
- 5.1.1. Представлять законные интересы Собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 5.1.2. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников.
- 5.1.3. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками общим имуществом МКД.
- 5.1.4. Принять имеющуюся, вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора.
- 5.1.5. Вести учет, начисление, сбор и аккумулирование средств, оплачиваемых Собственниками по настоящему договору, самостоятельно или с помощью третьих лиц, используя данные, полученные по настоящему договору.

5.1.6. Предоставлять информацию специализированным организациям, ответственным за начисление льгот и различного вида субсидий.

5.1.7. Обеспечивать контроль соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг по критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах. Регулярно, в том числе по заявлению потребителя, вести учет и фиксировать следующие параметры по предоставлению коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение – давление на вводе в дом и в точке водоразбора;
- горячее водоснабжение – давление на вводе в дом и в точке водоразбора, температура горячей воды на вводе в дом и в точке водоразбора в помещении потребителя;
- отопление – давление теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, температура теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, после смешения (на выходе из водонагревателя), температура воздуха в жилом помещении;
- электроснабжение – напряжение на вводе в дом.

5.1.8. Обеспечивать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия собственника или нанимателя помещения и совместно с ним проживающих лиц.

5.1.9. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в т. ч. обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

5.1.10. Вести учет доходов, поступающих от Собственников и нанимателей помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.

5.1.11. Ежегодно в течение первого квартала года следующего за годом управления, предоставлять Собственникам отчет о выполнении условий настоящего договора путем размещения на доске объявлений, а в случае ее отсутствия – на площадке первого этажа каждого подъезда.

5.1.12. Заключать договоры с арендаторами нежилых помещений МКД о возмещении расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД.

5.1.13. Обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящих в предмет настоящего договора, посредством письменных и устных обращений.

5.2. Организовывать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 4.1.1. настоящего договора, а именно:

5.2.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества МКД, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры МКД в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором.

5.2.2. Выполнять техническое обслуживание общего имущества МКД, которое включает в себя:

- наладку инженерного оборудования;
- работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования;
- периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей;
- подготовку МКД и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;

5.2.3. Обеспечивать функционирование аварийно-диспетчерской службы.

5.2.4. Проводить текущий ремонт общего имущества МКД, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с Приложением №4 к настоящему договору.

5.2.5. Составлять и оформлять в установленном порядке соответствующие акты о предоставлении услуг надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих видов услуг.

5.3. В рамках заказанных и оплаченных Собственниками работ и услуг обеспечить выполнение специализированными предприятиями требований, установленных ЖК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, другими нормативными правовыми актами, нормативными техническими документами.

5.4. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг, указанных в п. 4.1.3. настоящего договора, для чего заключать договоры на обеспечение МКД необходимыми коммунальными ресурсами (услугами).

5.5. Ежегодно либо по необходимости представлять на утверждение общего собрания собственников помещений в МКД планы проведения текущего ремонта общего имущества МКД, объектов инженерной инфраструктуры МКД (с указанием перечня работ и срок их проведения, расчета расходов на их проведение и размера оплаты).

5.6. Уведомлять Собственников и нанимателей помещений о предстоящих ремонтах МКД:

- о капитальном ремонте – не менее чем за 30 (тридцать) дней.

5.7. Выносить на рассмотрение Собственников и нанимателей помещений предложения по изменению размера платы за жилое помещение для дальнейшего принятия решений на общем собрании собственников помещений в МКД. Информировать Собственников об изменениях размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 (тридцать) рабочих дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

5.8. Использовать средства, поступающие в виде оплаты услуг по настоящему договору от Собственников строго в соответствии с их целевым назначением.

5.9. Разрабатывать и предлагать Собственникам мероприятия по энергосбережению при эксплуатации общего имущества МКД.

5.10. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельного участка с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества МКД.

5.11. Доводить до сведения Собственников необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения на досках объявлений, а в случае их отсутствия на лестничной площадке первого этажа каждого подъезда МКД.

5.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или нанимателем не по назначению.

#### **Управляющая компания вправе:**

5.13. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников с третьими лицами.

5.14. Самостоятельно по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя на настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.

5.15. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 4.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния МКД, внесенных Собственниками платежей и в соответствии с решениями общего собрания собственников МКД.

5.16. Разъяснять Собственникам последствия выполнения их решений по сокращению объемов и видов работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по различным обстоятельствам, влекущим за собой невозможность или затруднение выполнения работ и оказания услуг в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу МКД в недопустимое состояние.

5.17. Вносить изменения в Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, указанных в п. 4.3. настоящего договора, в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов, с обязательным уведомлением совета МКД. Изменения в перечень работ и услуг по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества МКД к зимнему и летнему сезону оформляются в письменном виде с указанием основания для изменения и подлежит согласованию с Советом МКД.

5.18. Предупреждать Собственников о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственниками и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в том числе связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в МКД, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

5.19. Организовывать проведение общих собраний собственников помещений в МКД по инициативе любого собственника, а также ежегодного собрания Собственников. Уведомление Собственников о проведении таких собраний проводится путем размещения уведомлений о проведении таких собраний на доске объявлений, а в случае ее отсутствия на площадке первого этажа каждого подъезда.

5.20. В случае невнесения (несвоевременного внесения) собственником помещения в МКД платы за помещение и коммунальные услуги, иных платежей – принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т. ч.:

- взыскание денежных средств в судебном порядке;
- начисление пени;
- отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего собственнику помещения от подачи коммунальных услуг.

5.21. Требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое собственником жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.22. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных приборов учета (распределителей), уставленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

5.23. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором по согласованию с общим собранием Собственников, либо с конкретным собственником, если речь идет о внутриквартирном имуществе собственника помещений в МКД.

5.24. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

5.25. В случае невозможности выполнения своими силами работ, указанных в пп 4.1.1 и 4.1.2 и возникновения необходимости для привлечения третьих лиц, в отношении определенных видов работ по договору Управляющая компания обязуется привлечь в качестве подрядных организаций на выполнение работ только организации, имеющие необходимые разрешения и допуски для выполнения соответствующего вида работ, при условии предварительного письменного согласования с Советом МКД

## **6. Права и обязанности Собственников**

### **Собственники обязаны:**

6.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, в том числе, управление МКД, стоимость предоставляемых коммунальных услуг.

6.2. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и доли общего имущества МКД.

6.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

6.3.1. Использовать помещение в соответствии с его назначением.

6.3.2. Бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу.

6.3.3. Бережно относиться к МКД в целом, к общему имуществу МКД, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей общего имущества МКД немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу.

6.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования МКД, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.

6.3.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

6.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.7. Экономно расходовать воду, газ, электроэнергию и тепловую энергию.

6.3.8. При содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах.

6.3.9. Обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества МКД, а также ремонт или замену повреждений общего имущества МКД либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине собственника помещения в МКД либо совместно проживающих с ним лиц.

6.3.10. Не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования МКД в период времени, установленный законодательством на территории Хабаровского края.

6.3.11. В установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот, размещение кабельного оборудования, индивидуальных телеантенн, иного оборудования, не предусмотренного проектом МКД. После получения согласования и производства работ по переустройству и перепланировке занимаемого помещения, произвести вывоз мусора, образовавшегося в ходе указанных работ, своими силами и за свой счет.

6.3.12. Ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить в жилом помещении утепление входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену разбитых оконных стекол, установку уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов и т.д. В случае невыполнения собственником условий, оговоренных в данном пункте, Управляющая компания не несет ответственности за необеспечение температурного режима в помещении собственника.

6.4. Вносить плату за помещение и коммунальные услуги - в сроки, установленные настоящим договором, иные платежи - в размерах, порядке и в сроки, определенных решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

6.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей - уплачивать пени в размере и порядке, определенных настоящим договором.

6.6. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей компанией до момента перехода права собственности.

6.7. Обеспечить доступ в занимаемое помещение:

6.7.1. Представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций – для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем.

6.7.2. Работникам специализированных организаций – для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям МКД, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.

6.8. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных предоставлять Управляющей компании информацию:

- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (собственник помещения, член семьи собственника помещения, лицо, проживающее на основании соглашения с собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
- о правах на субсидии и льготы;
- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т. ч. об аварийной ситуации);
- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот.

6.9. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью превышающей технические характеристики внутрименовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и МКД, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

6.10. Незамедлительно сообщать Управляющей компании по телефонам и адресам, указанным в Приложении №1, о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях МКД.

6.11. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в общих собраниях собственников МКД. Полномочия доверенного лица оформляются в соответствии с действующим законодательством.

6.12. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

#### **Собственники вправе:**

6.13. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением в МКД, принадлежащим им на праве собственности.

6.14. Пользоваться общим имуществом МКД, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих требованиям законодательства РФ по параметрам качества и безопасности.

6.15. Требовать от Управляющей компании перерасчета платежей за коммунальные услуги в порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ, вследствие временного отсутствия (но не менее 1 месяца) собственника или нанимателя помещения или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном порядке (за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления).

6.16. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего ремонта общего имущества и объектов инженерной инфраструктуры МКД.

6.17. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

#### **Собственники не вправе:**

6.18. Производить переустройство и перепланировку общего имущества МКД, а переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения – без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

6.19. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды)

6.20. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя.

6.21. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия.

6.22. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутрименовым инженерным системам или к центральным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутрименовые инженерные системы.

- 6.23. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.
- 6.24. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
- 6.25. Выполнять работы или совершать иные действия, приводящие к порче помещений или конструкций МКД.
- 6.26. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования.
- 6.27. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
- 6.28. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество МКД.
- 6.29. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество МКД, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.
- 6.30. Хранить легковоспламеняющиеся, взрывоопасные и ядовитые вещества в местах общего пользования.

## **7. Платежи Собственников**

- 7.1. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, коммунальные услуги вносятся Собственниками в срок до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставленных не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 7.2. Оплата Собственниками Управляющей компании по настоящему договору включает в себя:
- плату за содержание и ремонт общего имущества МКД;
  - плату за осуществление управления МКД;
  - плату за коммунальные услуги.
- 7.2. 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, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ.
- 7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти Хабаровского края в порядке, установленном Правительством РФ.

### **Плата за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества МКД:**

- 7.4. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД устанавливается в соответствии со Сметой доходов и расходов в части управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, утвержденной на общем собрании собственников помещений в МКД.
- 7.5. Размер платы за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества МКД должен обеспечивать содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также компенсировать Управляющей компании расходы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества.
- 7.6. На момент подписания настоящего договора размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД установлен в Приложении №4 к договору.
- 7.7. Размер платы за сбор, вывоз и утилизацию твердых коммунальных отходов и крупногабаритных отходов определяется на основании решения уполномоченного органа и подлежит изменению с момента утверждения новой стоимости услуги, но не чаще одного раза в год. Номер и дата Решения отражаются в платежном документе, направляемом собственнику.
- 7.8. При нарушении установленных сроков внесения платы за помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – собственнику помещения начисляются пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от невнесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки в соответствии с действующим законодательством.
- 7.9. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт.
- 7.10. При временном отсутствии собственника или иных пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период их временного отсутствия.
- 7.11. В случае если собственник помещений в МКД своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 7.12. В случае, если принадлежащее собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.) собственник в соответствии с заключенным с данным пользователем договором может принять на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг Управляющей компании и возмещению ее расходов пользователем.

## **8. Контроль выполнения управляющей компанией ее обязательств по договору управления**

- 8.1. В ходе осуществления контроля Собственники имеют право:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
  - знакомиться с содержанием технической документации на МКД.
- 8.2. Собственники имеют право осуществлять проверку:
- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов.
- 8.3. Собственник имеет право требовать от управляющей компании представления отчета о выполнении настоящего договора.
- 8.4. В целях контроля деятельности Управляющей компании, подрядных и специализированных организаций, эффективного взаимодействия сторон по договору и оперативного решения вопросов, относящихся к предмету настоящего договора, Собственники вправе выбрать и утвердить на доме **Совет МКД. Совет МКД обладает полномочиями в соответствии с частью 5 ст 161.1 ЖК РФ.**
- 8.5. Совет МКД:
- Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД.
  - Выносит на общее собрание собственников помещений в МКД в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен МКД, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в МКД в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции Совета МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречат действующему законодательству.
  - Предоставляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД.
  - Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в МКД свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.
  - Осуществляет контроль оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, качества предоставляемых услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в МКД.
  - Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе.
  - Решает совместно с Управляющей компанией все вопросы в отношении содержания общего имущества МКД, в т. ч. изменению перечня, сроков выполнения и стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
  - Участвует совместно с Управляющей компанией в определении приоритетов проведения текущего ремонта общего имущества МКД.
  - Участвует в плановых осмотрах общего имущества МКД.
- 8.6. Из числа членов Совета МКД на общем собрании собственников помещений в МКД избирается председатель Совета МКД.
- 8.7. Председатель Совета МКД:
- Осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД.
  - Осуществляет контроль выполнения обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ **(в том числе договорам заключенными с третьими лицами)** по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенности, выданной Собственниками.
  - Подписывает:
    - ✓ акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
    - ✓ акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
    - ✓ акты о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;
    - ✓ Подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.
    - ✓ **Согласовывает привлечение третьих лиц для выполнения работ (оказания услуг)- подрядных организаций;**
    - ✓ **Имеет право осуществлять оперативный контроль выполнения работ (оказания услуг) подрядными организациями , а так же составлять акты о нарушениях условий производства работ с информированием об этом УК;**
    - ✓ **Осуществляет проверку выполнения работ (оказания услуг) подрядными организациями, в том числе с привлечением профильных специалистов за свой счет и по своему усмотрению;**
    - ✓ **Согласовывает акты выполненных работ (оказанных услуг) подрядных организаций.**
- 8.8. Решения Совета МКД в пределах указанных полномочий обязательны для исполнения всеми собственниками в МКД и доводятся до Собственников путем размещения на досках объявлений.

## 9. Ответственность сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в пределах границ общего имущества МКД согласно Приложению №5 к настоящему договору.

9.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо надлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (войны, стихийные бедствия, забастовки, изменения в законодательства или любые другие ситуации, которые можно признать форс-мажором) или по вине Собственников.

9.4. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу МКД по вине третьих лиц, в случае если она приняла приняла **максимально возможные меры, в рамках своих полномочий** по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество Собственников восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

9.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственниками обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственники несут ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по их вине.

## **10. Согласие субъектов персональных данных на обработку персональных данных**

10.1 В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» субъекты персональных данных настоящим дают свое согласие Управляющей компании на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, уничтожение их персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес места жительства, паспортные данные, данные о составе семьи, данные о расчетах за жилищно-коммунальные услуги, исключительно в целях организации предоставления качественных жилищно-коммунальных услуг.

10.2 Настоящее согласие дается с целью:

- осуществления паспортного и регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания;
- выполнения операций прибытия/убытия;
- ведения базы данных по паспортному и регистрационному учету в электронном и на бумажном носителе;
- ведения лицевого счета субъекта персональных данных;
- ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счет, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчета пени в электронном и на бумажном носителе;
- исполнения прочих условий договора управления жилым домом.

10.3. Деятельность, указанная в п. 10.2 настоящего договора, может осуществляться как Управляющей компанией, так и уполномоченным ею лицом.

10.4. Для исполнения данного договора Управляющая компания может осуществлять передачу персональных данных на основании официального запроса третьим лицам без дополнительного согласия субъектов персональных данных в случаях, прямо установленных законом.

10.5. Согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания.

10.6. Субъекты персональных данных уведомлены о своем праве отозвать согласие путем подачи в Управляющую компанию письменного заявления после окончания действия договора управления.

## **11. Срок действия договора. Условия изменения и расторжения договора**

Настоящий договор вступает в силу с «01» декабря 2023 г.

11.1 Настоящий договор заключается **сроком на 1 (один) год**

11.2. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

11.3. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

11.4. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

11.5. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для изменения либо расторжения настоящего договора.

11.6. Настоящий договор может быть расторгнут по решению общего собрания собственников помещений в МКД или по решению суда в случаях, установленных законом.

11.7. В случае принятия решения о расторжении договора сторона, принявшая такое решение, обязана уведомить другую сторону в сроки, установленные действующим законодательством, но не менее чем за 1 (один) месяц.

**12. Заключительные условия**

12.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста Советом МКД.

12.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в общих собраниях собственников помещений в МКД.

12.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров (направления претензий). В случае недостижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 10 (десяти ) рабочих дней.

12.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и становятся его неотъемлемой частью.

12.5. В случае расторжения настоящего договора техническая и иная документация, связанная с управлением МКД, передается в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г №416.

12.6. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компании, а второй экземпляр находится у председателя Совета МКД.

12.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1. Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок

Приложение №2. Перечень коммунальных услуг

Приложение №3. Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение №4. Перечень работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Приложение №5. Границы ответственности сторон по работам, выполняемых по заявкам населения в счет оплаты за содержание мест общего пользования

Приложение №6. Предельные сроки устранения неисправностей

**13. Адреса и реквизиты сторон**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Городская»

Адрес: 680054, г. Хабаровск, ул. Трехгорная, д. 59, офис 302

ИНН/КПП 2722131574/272201001

р/сч. 40702810070000026702 в ПАО Сбербанк

Кор/сч. 3010181060000000608

Генеральный директор ООО  
Управляющая компания «Городская»

Борисенко О.В.

Ф.И.О.

подпись

дата

**СОБСТВЕННИКИ:**

Ф.И.О.

подпись

дата

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

**Адреса и телефоны диспетчерских служб,  
по которым осуществляется прием заявок ООО Управляющая компания «Городская»**

Директор	<b>+7 (914) 543-48-82</b>	в рабочее время
Диспетчер	<b>+7 (4212) 35-84-05</b>	в любое время
Диспетчер аварийной службы	<b>+7 (4212) 35-84-05</b>	в любое время

**РЕЖИМ РАБОТЫ**

Понедельник Вторник Среда Четверг Пятница	с 9.00 до 18.00 обычный режим	с 18.00 до 09.00 аварийная служба
Суббота Воскресенье	Аварийная круглосуточная служба	

**Действия при аварийных ситуациях в рабочее время:**

Позвонить диспетчеру, в аварийную службу или обратиться на сайт компании **www.uk-gorod27.ru**

Сообщить о проблеме

Действовать согласно указаниям диспетчера

**Действия при аварийных ситуациях в выходные и праздничные дни:**

Позвонить в аварийную службу

Сообщить о проблеме

Записать время обращения и время прибытия аварийной бригады

В случае возникновения проблем с аварийной службой позвонить диспетчеру ООО УК «Городская»

**При пожаре звонить – 01 (единая служба спасения),** затем сообщить диспетчеру ООО УК «Городская»

**При возникновении неисправностей не аварийного характера:**

Системы электроснабжения – сообщить диспетчеру ООО УК «Городская»

Системы отопления - сообщить диспетчеру ООО УК «Городская»

Системы холодного и горячего водоснабжения - сообщить диспетчеру ООО УК «Городская»

**Диспетчер поможет Вам принять правильное решение и, при необходимости, направит к вам специалистов**

Генеральный директор ООО

Управляющая компания «Городская»

Борисенко О.В.

Ф.И.О.

подпись

«01» \_\_\_\_ 2023

Г.

дата

**СОБСТВЕННИКИ:**

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

**ПЕРЕЧЕНЬ  
коммунальных услуг**

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Отопление
4. Электроснабжение
5. Канализация

Генеральный директор ООО  
Управляющая компания «Городская»

Борисенко О.В.

Ф.И.О.

подпись

«01» \_\_\_\_ 2023 г.

дата

**СОБСТВЕННИКИ:**

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Согласно Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» в состав общего имущества включаются:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные и другое инженерное оборудование);
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Генеральный директор ООО  
Управляющая компания «Городская»

Борисенко О.В.  
Ф.И.О.

\_\_\_\_\_ подпись

«01» \_\_\_\_\_ 2023 г.  
\_\_\_\_\_ дата

**СОБСТВЕННИКИ:**

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

**ПЕРЕЧЕНЬ  
работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного  
дома включая диспетчерское и аварийное обслуживание**

№ п/п	Наименование работ и услуг	
1	Инженерное оборудование	
	Проведение общих осмотров МОП (весенний, осенний)	
	Частичные осмотры систем центрального отопления внутри квартиры (по заявкам жильцов)	
	Частичные осмотры систем холодного водоснабжения, канализации внутри квартир (по заявкам жильцов)	
	Частичные осмотры системы электроснабжения (подвальное помещение и лестничная клетка)	
	Частичные осмотры систем холодного водоснабжения, отопления, канализации в подвальных помещениях и на лестничных клетках	
	Подготовка к сезонной эксплуатации систем отопления (консервация, расконсервация систем отопления, кроме квартир; испытание систем отопления, слив и ликвидация воздушной пробки, запуск системы отопления)	
2	Работы, выполняемые при частичных осмотрах (в пределах норм времени, отводимого на осмотр)	
	Уплотнение, набивка сальников, регулировка запорной арматуры	
	Укрепление, зачеканка и частичная изоляция трубопроводов	
	Проверка исправности канализационной вытяжки	
	Проверка канализационных колодцев	
	Снятие параметров общедомовых приборов учета	
	Замена электроламп ремонт выключателей, патронов	
	Мелкий ремонт электропроводки	
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замены сопротивления изоляции проводов, осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	
	Закрытие чердаков и подвалов на замки	
3	Вентиляция	
	Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах	
	Прочистка дымовых вентиляционных каналов	
4	Уборка придомовой территории и периодичность работ	
	<i>Холодный период (асфальтовое покрытие)</i>	
	Уборка свежевыпавшего снега	Ежедневно
	Посыпка территории песком или смесью	1 раз в сутки во время гололеда
	Подметание территории в дни снегопада	Ежедневно
	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
	Рыхление снега на территории в весенний период	По мере необходимости
	Вывоз крупногабаритных отходов	По мере необходимости
	Очистка урн от мусора	Ежедневно
	<i>Теплый период</i>	
	Подметание территории	Ежедневно
	Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в 2 суток
	Уборка контейнерной площадки	Ежедневно
	Покос травы, сгребание травы	2 раза в сезон
	Побелка деревьев и бордюров	1 раз в год
	Вывоз крупногабаритных отходов	По мере необходимости
5	Периодичность работ по санитарному содержанию лестничных клеток	
	Мытье лестничных площадок и маршей	5 раз в неделю первых двух этажей, 3 раза в неделю

		выше третьего этажа.
	Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
	Мытье окон	1 раз в год
6	Содержание подвалов и кровель	
	Уборка от мусора	1 раз в год

**ПЕРЕЧЕНЬ  
работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование работ и услуг
1	Строительные конструкции
1.1.	Лестничные клетки
	Ремонт лестничных клеток
	Ремонт помещений узлов управления
1.2.	Фундаменты и стены подвальных помещений
	Ремонт, восстановление стен подвала путем перекладки и усиления стен
	Ремонт приемков, входов в подвалы
	Устройство (заделка) вентиляционных продухов
	Устройство решеток на подвальные окна
1.3.	Фасады и стены
	Ремонт гладкой поверхности стен фасадов до 50%
	Ремонт и отделка цоколя
	Перекладка кирпичных карнизов
	Ремонт, устройство козырьков над подъездами
	Ремонт крылец
	Ремонт балконных плит
	Заделка и герметизация швов и стыков
	Утепление промерзающих участков стен, углов со стороны помещения
	Установка новых домовых знаков и наименований улиц
1.4.	Кровля
	Ремонт кровель до 50%
	Замена водосточных труб
1.5.	Окна и двери
	Вставка недостающих стекол (остекление)
	Смена и установка дверей
1.6.	Перекрытия
	Ремонт полов в МОП
	Ремонт железобетонных плит перекрытия
2	Инженерное оборудование
2.1.	Система отопления
	Установка, смена запорной и регулирующей арматуры
	Замена участков трубопровода, с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием
	Замена распределительного трубопровода отопления (розлив)
	Замена стояков и подводок до запорной арматуры
	Замена подъездного отопления
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов отопления
	Замена задвижек
	Установка насосов, установка приборов учета в МОП
2.2.	Система ХВС и ГВС
	Установка, смена кранов, вентиля и др. запорной арматуры
	Замена участков трубопровода с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием.
	Замена распределительной сети трубопроводов холодной и горячей воды (розлив)
	Замена стояков и подводок до запорной арматуры
	Замена задвижек
	Установка насосов
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов

2.3.	Система канализации
	Замена канализационных труб с фасонными частями (обслуживание более 1 квартиры)
	Ремонт внутреннего водостока
2.4.	Электрооборудование
	Вынос или замена ВРУ
	Ремонт этажных щитков
	Замена электропроводки, перетяжка проводов
	Замена приборов учета электроэнергии на хоз. нужды дома
	Установка светильников в МОП, светильников наружного освещения
	Восстановление цепей заземления
	Замена и установка автоматических систем контроля
2.5.	Вентиляция
	Ремонт и замена зонтов над вентиляционными шахтами
	Восстановление вентиляционных шахт
3.0.	Внешнее благоустройство
	Ремонт разрушенных участков покрытия подъездов, тротуаров, отмосток до 30%
	Ремонт контейнерных площадок, установка новых контейнерных площадок
	Изготовление, установка газонных ограждений
	Установка малых форм
	Валка деревьев
	Ремонт, окраска детского оборудования, скамеек, малых форм
4.0	Прочие работы
	Проведение энергоаудита здания

Генеральный директор ООО  
Управляющая компания «Городская»

Борисенко О.В.  
Ф.И.О.

\_\_\_\_\_ подпись

«01» 2023 г.  
дата

**СОБСТВЕННИКИ:**

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

**Границы ответственности сторон по работам, выполняемым по заявкам в счет оплаты за содержание мест общего пользования**

Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающие их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивки сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнением сгонов до контрольных кранов в квартирах.

1. Устранение засоров стояков канализации с проверкой исправности канализационных вытяжек.
2. Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, замена отопительных приборов (стандарты) и полотенцесушителей (стандарты), крепление трубопроводов и приборов (стандарты) в местах общего пользования, мелкий ремонт теплоизоляции.
3. Устранение неисправностей электротехнических устройств: протирка и смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.
4. Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля и ванн и замеры сопротивления изоляции проводов.
5. Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев, посторонних предметов.
6. Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.
7. Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладок наружных стен, элементов облицовки стен, выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей.
8. Устранение причин протечки (промерзания) стыков.
9. Устранение неплотностей в дымоходах и газоходах.
10. Устранение неисправности энергоснабжения (короткое замыкание и др.) и электрооборудования квартир (не по вине проживающих) (производятся только при участии собственника или с его согласия, при наличии заключенного договора).

Генеральный директор ООО  
Управляющая компания «Городская»

Борисенко О.В.  
Ф.И.О.

\_\_\_\_\_ подпись

«01» 2023 г.  
\_\_\_\_\_ дата

**СОБСТВЕННИКИ:**

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

<b>Предельные сроки устранения неисправностей</b>			
<b>Неисправность в системе отопления</b>			
<b>Этаж по заявке</b>	<b>Категория срочности</b>		<b>Время выполнения min/max</b>
С 5 по 1 включительно	I		1 час/5 часов
<b>Неисправность в системе горячего (холодного) водоснабжения</b>			
<b>Этаж по заявке</b>	<b>Напор воды</b>	<b>Категория срочности</b>	<b>Время выполнения min/max</b>
5 по 2 включительно	Сплошная струя (ручьём)	I	20 мин/40 мин.
	Струя с разрывом (капает)	III	1 час/5 час
1-ый	Сплошная струя (ручьём)	II	30 мин/1 час
	Струя с разрывом (капает)	III	1 час/5 час
<b>Неисправность в системе канализации</b>			
<b>Этаж по заявке</b>	<b>Категория срочности</b>		<b>Время выполнения min/max</b>
С 5 по 1 включительно	I		20 мин/1 час
Подвал	II		40 мин/2 часа
<b>Неисправность в системе электроснабжения</b>			
<b>Неисправность</b>	<b>Категория срочности</b>		<b>Время выполнения min/max</b>
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования. При наличии переключателей кабелей на вводе в дом.	I		1 час
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	I		1 час
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	II		3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	II		3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	III		5 суток

**Неисправности конструктивных элементов и оборудования**

<b>Кровля</b>		<b>Время выполнения</b>
Протечки в отдельных местах кровли		1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр., расстройство их креплений)		5 суток
<b>Стены</b>		
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением (с немедленным ограждением опасной зоны)		1 сутки
<b>Оконные и дверные заполнения</b>		
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, балконных дверных полотен:		
в зимнее время		1 сутки
в летнее время		3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)		1 сутки
<b>Внутренняя и наружная отделка</b>		
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением (с немедленным принятием мер безопасности)		1 сутки
Нарушение связи наружной облицовки, установленных на фасадах со стенами		3 часа
<b>Полы</b>		
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах		1 сутки
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>		
Течи в кранах сливных бачков при унитазах		1 сутки

Генеральный директор ООО  
Управляющая компания «Городская»

Борисенко О.В.  
Ф.И.О.

\_\_\_\_\_ подпись

«01» 2023 г.  
\_\_\_\_\_ дата

**СОБСТВЕННИКИ:**

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
