ДОГОВОР №Т30/12-_____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ставрополь «25» сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт Сервис», лицензия № 26-000009 от 17.03.2015 г., именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Пелих Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник жилое/нежилого помещения (лицо, принявшее от Застройщика жилое/нежилое помещение по передаточному акту или иному документу о передаче)_____
Ф.И.О.
паспорт гражданина РФ серии _____ номер_____
выдан_____,
зарегистрированный(ая) по адресу: _____
_____именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме оформленного протоколом общего собрания собственников №01/25.09.2020 от «25» 09.2020 г., подлинник которого в соответствии с требованиями части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации передается на хранение в Управление Ставропольского края – Государственной жилищной инспекции, копии протокола общего собрания храниться в офисе ООО «УК «Комфорт Сервис», г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 20/6.

При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и иными нормативно-правовыми актами, не противоречащими Жилищному кодексу РФ.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением (лицо, принявшее от Застройщика жилое/нежилое помещение по передаточному акту или иному документу о передаче) №_4____ (далее помещением) находящимся в многоквартирном доме по адресу: ***г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 30/12***, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от _____,
кадастровый номер объекта_____
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 22.08.2020 г.

Реквизита передаточного акта, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1.4. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пределах ст.36 ЖК РФ. Общая площадь помещения, принадлежащего Собственнику, составляет 36,5 кв.м. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.5. Управляющий – организация, уполномоченная Общим Собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению, содержанию и обслуживанию такого дома и предоставлению коммунальных услуг.

1.6. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по текущему ремонту, а так же работ и услуг направленных на достижение цели настоящего Договора.

1.7. Общее имущество в многоквартирном доме – 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);

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 данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.8. Лицо, пользующееся помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, исполняет обязанности, несет ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора.

2. Предмет договора

2.1. Управляющий по поручению Собственника, в течение согласованного в пункте **9.1.** настоящего Договора срока, за плату, указанную в Приложении №2 к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед ресурсоснабжающими организациями в бесперебойной подаче в помещение Собственника коммунальных ресурсов надлежащего качества в необходимых объемах, осуществлять иную деятельность, направленную на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

При толковании понятия «ремонт общего имущества в многоквартирном доме» здесь и далее по тексту настоящего договора следует считать, что в «ремонт» входит текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и не входит капитальный ремонт общего имущества. Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении, которого осуществляется управление, указан в Приложении №4 к Договору.

2.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома указаны в приложение № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющим, может производиться по решению общего собрания помещений многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а так же в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2.3. Перечень коммунальных услуг предоставляемых Собственнику включает: Холодное водоснабжение, отведение сточных вод, электроснабжение.

2.4. Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном доме проходит:

- по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение (квартиру) Собственника;
- холодного водоснабжения – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- в системах водоотведения (канализации) – по плоскости раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника;
- в системе электроснабжения – по входным соединительным клеммам автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и щиток принадлежат к личному имуществу Собственника.
- газоходы котла индивидуального отопления до места врезки в трубу дымоудаления стояка квартир.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

3. Обязанности сторон.

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Принять в управление объект недвижимости, расположенный по адресу: ***г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 30/12***, с прилагающийся к нему технической документацией и взять на себя полномочия по эффективному управлению данным домом. Приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменения в реестр лицензии Ставропольского края.

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

- за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями Законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;
- Предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Договоры на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями заключаются в течение 30 календарных дней с даты начала исполнения Договора.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, текущий ремонт многоквартирного дома.

3.1.4. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющего: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации или в системе ГИС ЖКХ. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.5. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.6. Производить начисления по оплате услуг за содержание общего имущества, коммунальных услуг, предоставленных в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства. Выдавать Собственнику расчетные документы на оплату оказываемых услуг, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, а в случае совпадения первого числа месяца с выходным днем, не позднее пятого числа месяца следующего за истекшим месяцем посредством размещения их в почтовых ящиках, а так же через систему ГИС ЖКХ.

3.1.7. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ, в

объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющего в течение 30 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.8. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

3.1.9. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

3.1.10. Организовывать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в порядке определенном в Приложении №1.

3.1.11. Выдавать Собственникам помещений в многоквартирном доме справки о наличии задолженности, выписки из лицевого счета, не позднее 2 рабочих дней со дня обращения.

3.1.12. На основании письменной заявки Собственника или пользователя помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имущества многоквартирного дома не позднее 12 часов с момента обращения собственника или пользователя помещения в аварийно-диспетчерскую службу.

3.1.13. Организовать работу по сбору платы по договору управления в сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора.

3.1.14. В осенне-зимний и в весенне-летний период проводить обследование многоквартирного дома, и по результатам такого обследования составлять планы по текущему ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости;

3.1.15. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.16. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

3.1.17. Проводить проверки состояния индивидуальных приборов учета и достоверности, предоставленных Собственниками сведений об их показаниях, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.18. Уведомлять о проведении проверки снятия показаний индивидуальных приборов учета, их состояния, проверки достоверности представленных потребителями показаний индивидуальных приборов учета посредством размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома на информационных досках. Управляющий в объявлении сообщает период проведения проверки, контактный номер телефона сотрудника Управляющего для согласования даты и времени предоставления доступа.

3.1.19. Принимать от Собственника показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, электронная почта, ГИС ЖКХ) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

3.1.20. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.21. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от Собственника об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.

3.1.22. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.23. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения, номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления; должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.24. В срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) от Собственника помещения предоставлять копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

3.1.25. Осуществлять по заявке Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.26. Установленный прибор учета, в том числе после проверки, опломбируется исполнителем без взимания платы с потребителя, за исключения случаев, когда опломбирование соответствующих приборов учета производиться Управляющим повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки Собственником или третьим лицом.
3.1.27. Размещать объявления о необходимости предоставить доступ в принадлежащее Собственнику помещение для проведения планового осмотра, а также технического обслуживания системы вентиляции и дымоудаления в жилом помещении в соответствии с периодичностью выполнения указанных видов работ определенной Правительства Российской Федерации №410 от 14.05.2013 г.
3.1.28. Информацию об изменении размера платы (стоимости) на содержание и техническое обслуживание общего имущества, а так же тарифов на коммунальные услуги, доводить до сведений собственников и потребителей своевременно (за 30 дней до начала начисления платы по новой стоимости (новым тарифам) посредством размещения «Объявлений» на информационных стендах.
3.1.29. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющего и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах Многоквартирного дома.
3.1.30. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденных в РФ и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.2. Собственник обязуется

3.2.1. Ежемесячно **в период с 23 по 25 число обязуется предоставлять показания индивидуальных приборов учета (холодное водоснабжение, электроснабжение) помещения через специализированный почтовый ящик, находящийся в каждом подъезде или по тел. 99-80-80,** а также на электронную почту – ***uk.komfort-servis.st@yandex.ru*** **или посредством информационной системы ГИС ЖКХ.**
3.2.2. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке. Не менее чем за 14 дней письменно уведомить Управляющего о предстоящих работах;
б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.
н) соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, поддерживать температурно-влажностный режим в помещении, установленный Правилами оказания коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.
о) для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.
п) не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.
р) запрещено закрывать вентиляционные каналы, а также приточное отверстие на балконе, в том числе посредством устройства вытяжки на кухне путем полного закрытия вентиляционного канала.
с) не допускать сбрасывания в канализацию крупногабаритных вещей, строительного мусора и отходов, засоряющих систему.
3.2.3. При неиспользовании помещений в Многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
3.2.4. При планировании отсутствия в помещении на срок более 2-х суток перекрывать все отсечные вентили на трубопроводах горячей и холодной воды, газопровода, отключать от сети электробытовые приборы.
3.2.5. Не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 22^{00} до 7^{00}, не производить ремонтные работы в помещении в период с 20^{00} до 8^{00}.
3.2.6. Предоставлять Управляющему в течение трех рабочих дней акты поверки и состояния приборов учета после установки.

3.2.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии со ст.ст. 26,28 Жилищного кодекса РФ.
3.2.8. Допускать в помещение должностных лиц представителей Управляющего или иной организации, обслуживающей дом, организаций производящих установку, обслуживание и ремонт приборов учета, а также контроля работоспособности и сверки показаний. Также в случае необходимости представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий.
3.2.9. Сохранять установленные Управляющим при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные приборы учета электрической энергии, холодной воды, газа контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета
В случае монтажа, демонтажа данных приборов вызвать Управляющего для фиксирования показаний.
3.2.10. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющего к инженерным коммуникациям, находящихся в общей долевой собственности, скрытых в последствие произведенных ремонтных работ Собственником.
3.2.11. В случае демонтажа конструкций, установленных собственником при ремонте помещений, и препятствующих доступу к инженерным коммуникациям, обслуживаемых Управляющим, разборка и сборка производится за счет Собственника.
3.2.12. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.
3.2.13. Ежемесячно вносить плату за содержание общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги, в том числе в объеме, определённом исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.
3.2.14. Соблюдать правила пользования помещения, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.
3.2.15. Заключать договоры на обслуживание внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией.
3.2.16. Предоставлять доступ для технического обслуживания системы вентиляции и дымоудаления с утвержденной периодичностью и графиком проведения осмотров в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации №410 от 14.05.2013 г.
3.2.18. Самостоятельно проводить осмотры общего имущества дома, расположенного в помещении, принадлежащем собственнику. Своевременно сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома. При несообщении Управляющему о неисправностях общего имущества дома, находящегося в принадлежащем собственнику помещении, Управляющий не отвечает за вред, причиненный личности либо имуществу собственников помещений дома в результате неисправностей общего имущества.
3.2.19. Предоставлять возможность Управляющему своевременно обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) и электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое собственником помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.
3.2.20. Уведомлять Управляющего в 10-дневный срок о сдаче помещения в поднаем, о продаже помещения другому лицу, сообщать контактные данные нового собственника.
3.2.21. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
3.2.22. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющего или в иную службу, указанную Управляющим, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.
3.2.23. При обнаружении неисправностей, повреждений, индивидуального прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в абонентский отдел Управляющего.
3.2.24. Обеспечивать проведение поверок, установленных индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющего о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки. Направлять Управляющему копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета.
3.2.25. Допускать представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
3.2.26. Допускать сотрудника Управляющего в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющему сведений о показаниях таких приборов учета в порядке установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. Порядок уведомления о проведении проверок индивидуальных приборов учета определен п. 3.1.18 Договора.
3.2.27. В случае невозможности предоставить доступ в занимаемое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а так же достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета Собственник обязан уведомить Управляющего посредством телефонного звонка и согласовать время доступа сотруднику Управляющего, но не позднее 3 рабочих дней с даты окончания предоставления доступа, указанного в уведомлении Управляющего.
3.2.28. Предоставлять Управляющему на безвозмездной основе подсобные помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома для обслуживающего персонала (мастер участка, дворник, уборщица и т.п.) данного

многоквартирного дома.
3.2.29. Информировать Управляющего об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.
3.2.30. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.
3.2.31 Собственник нежилого помещения обязан:
3.2.31.1. В течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями предоставить их копии Управляющей организации.
3.3.31.2. Предоставить контактные данные лица, которое может обеспечить доступ аварийной службе в нежилое помещение в случае аварии, либо при необходимости проведения иных работ, требующих доступа в помещение.
3.3.31.3. Обеспечить доступ представителей Управляющего, либо обслуживающей организации в нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющим и Собственником время, а для работников аварийных служб круглосуточно.
3.3. Собственник не вправе:
3.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанных исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;
3.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющего;
3.3.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.
3.3.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
3.3.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
3.3.6. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
3.3.7. Производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.
3.3.8. Размещать на навесном вентилируемом фасаде многоквартирного дома каких-либо конструкций (кондиционеров, сплит-систем и т.п.). За вред и иные последствия нарушения данного требования собственник несет полную материальную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.Права сторон

4.1.Управляющий имеет право:
4.1.1. Требовать от Собственника надлежащего исполнения его обязательств по настоящему Договору.
4.1.2. Приостановить или ограничить в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, установленных в Российской Федерации, оказываемые услуги и выполнение работ по предоставлению коммунальных услуг собственнику помещения, в случае какого-либо препятствования или регулярного уклонения Собственника от их оплаты.
4.1.2.1. Приостановление предоставляемых коммунальных услуг в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги производится в следующем порядке:
4.1.2.1.1. Управляющий направляет Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставления ему такой коммунальной услуги будет приостановлено без предварительного введения ограничения.
4.1.2.1.2. Предупреждение (уведомление) доводится до собственника-должника одним или несколькими из следующих способов:
- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);
- телефонного звонка с записью разговора;
- сообщения электронной почты.

4.1.2.1.3. Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несет сам Собственник.
4.1.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4.1.4. В случае выполнение неотложных работ и услуг (текущего характера) вызванных обстоятельствами, которые Управляющий не мог разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых он не отвечает, требовать от Собственника возмещение таких расходов.
4.1.5. В случае возникновения в помещении, либо на прилегающей территории аварийных ситуаций, грозящих повреждению помещению, находящемуся в нем имуществу Собственника, Управляющий вправе ликвидировать её собственными силами всеми необходимыми и достаточными средствами с учетом разумности, добросовестности и соразмерности мероприятий. Все расходы по локализации аварии лежат на Собственнике помещения.
4.1.6. Производить осмотры состояния инженерного оборудования относящегося к общему имуществу в помещении,

занимаемом Собственником, поставив его предварительно в известность о дате и времени осуществления осмотра, в том числе с участием представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий.

4.1.7. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей исполнителя, в том числе работников аварийных служб.

4.1.9. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные приборы учета контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

4.1.10. Уведомлять потребителя о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

4.1.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.1.12. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

4.1.13. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющего на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

4.1.14. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

4.1.15. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

4.1.16. В случае невыполнения Собственником условий пункта 4.1.15 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющего в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющего добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

4.1.17. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

4.1.18. Использовать при подписании настоящего договора факсимильный вариант подписи руководящего лица, который признается равнозначным собственноручной подписи руководящего лица.

4.1.19. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2.Собственник имеет право:

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

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. Собственник несет ответственность перед Управляющим и третьими лицами за:

5.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

5.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

5.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющим.

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

5.3. Управляющий не несет ответственность за причинение материального ущерба общему имуществу многоквартирного дома и имуществу собственника, если вред возник в результате:

- виновных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников и третьих лиц, привлеченных подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ;
- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором, в том числе связанным с неправильной эксплуатацией оборудования и инженерных сетей, а именно в порядке утвержденном п.3.2.2 и п. 3.3 Договора;
- аварий, произошедших не по вине Управляющего и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

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

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

5.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством.

5.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющий вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

5.8. В случае выявления Управляющим несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющий, Управляющий вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения.

5.9. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы (война, военные действия, забастовки, эпидемии, землетрясения, наводнения, ураганный ветер и другие форс-мажорные события) прямо или косвенно препятствующие исполнению настоящего Договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимо от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

5.10. За остальное, что не оговорено в Договоре, а именно неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории Российской Федерации.

6. Порядок определения цены Договора.
Расчеты по договору

6.1. **Собственник ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за расчетным оплачивает предоставленные ему коммунальные услуги, а также услуги за содержание жилого помещения, по установленным ценам и тарифам.**

6.2. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполнения работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, холодной воды, отведения сточных вод, электроэнергии потребленной при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, стоимости предоставленных коммунальных услуг Собственнику, которые составляю предмет Договора.

6.3. Размер платы за содержание помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

6.4. Цена Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же Коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (Холодное водоснабжение, Электроэнергия, Отведение сточных вод).
- стоимостью коммунальных услуг, рассчитанных по тарифам (ценам) для потребителей, установленными ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

6.5. Плата за работы, услуги, не составляющие предмет настоящего Договора, устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющим.

6.6. При внесении платы по договору Собственником в Управляющую компанию через ее кассу комиссия не взымается. При внесении платы через банки или иные платежные системы условие о взимание комиссии доводиться до сведений лиц, вносящих плату по Договору, организацией принимающей платежи.
6.7. Размер платы за коммунальные услуги (Холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия) определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии в порядке, утвержденном Правилами предоставления коммунальных услуг.
6.8. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для не внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.
6.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за коммунальные услуги, 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 непреодолимой силы.
6.10. Собственник производит оплату в соответствии с порядком, установленным Управляющим: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего в размере сумм, указанных в квитанции на оплату в одно из отделений Сбербанка РФ или наличными денежными средствами в кассах Управляющего расположенных по адресу: г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 20/6.
6.11. Затраты, связанные с выполнением Управляющим не обусловленных данным договором работ и выполненных по поручению, либо с согласия Собственника, а также затраты возникшие по объективным причинам, связанные с ростом цен, устранением аварийных ситуаций, возмещаются Собственником в полном объеме, путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Управляющего в течение 10 дней со дня выставления счета.
6.12. Расходы на содержание и ремонт жилого помещения определяется в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованием законодательства РФ указаны в Приложении №1, Приложении № 2. Размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в данном доме.
6.13. Управляющий оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении №1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года:

- по решению Управляющего принимается равной размеру платы за предыдущий год;
- по решению общего собрания собственников устанавливается на основании предложений Управляющего;
- В случае, если инициированное Управляющим общее собрание собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, Управляющий вправе без согласования с собственниками помещений к ранее установленной в Перечне на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить индексацию на уровень инфляции потребительских цен, который устанавливается на предстоящий год при утверждении федерального бюджета.

7. Контроль за выполнением Управляющим его обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий на стоящего Договора

7.1. Контроль за деятельностью Управляющего в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющего не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п. п. 7.2 - 7.5. настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющего на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющего;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющего работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющего обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

7.2. Собственник имеет право контролировать процесс, сроки и качество выполнения работ, но не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющего.
7.3. Если в процессе выполнения работ Собственник обнаруживает несоответствие заявленным нормам, дефекты и неисправности, то он должен сообщить об этом Управляющему, в противном случае впоследствии Собственник теряет свое право ссылаться на обнаруженные дефекты и недостатки, так как вовремя не заявил об этом.
7.4. За Управляющим закреплено право на подписание актов выполненных работ в одностороннем порядке в случае отказа Собственника/Председателя Совета МКД/уполномоченного лица от подписи, а так же отсутствия Председателя Совета МКД, либо иного Уполномоченного на это лица, при этом о выполненных работах Собственник информируется посредством размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.
7.5. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан,

общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника, нанимателя или арендатора.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных п. 5.1. настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющим. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

7.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющего, Собственника (нанимателя или арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющего не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

7.7. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя или арендатора), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Владельца.

7.8. Акт составляется в присутствии Собственника, нанимателя или арендатора, права которого нарушены. При его отсутствии Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией, и по числу лиц принявших участие в комиссии и вручаются Собственнику (нанимателю или арендатору), членам комиссии, - Управляющему.

8. Порядок приемки работ и услуг по Договору

8.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющий обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

8.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;
- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – **квартал.**

8.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

8.4. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющего.

8.5. В случае, если в срок, указанный в п. 8.4 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

8.6. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п. 8.4 и п.8.5 настоящего Договора в указанном случае не применяются.

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

8.8. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

9. Срок действия Договора. Порядок изменение и расторжение Договора. Урегулирование споров

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на пять лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 2 месяца до истечения срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок.

9.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 9.1 настоящего Договора.

9.4. Управляющий вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 10.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в случае когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющего исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности

по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 6 (шесть) месяцев.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют Управляющему возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющего о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

9.5. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

9.6. Управляющий за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.7. Независимо от причин расторжения Договора стороны обязаны надлежащим образом исполнить свои обязательства до момента окончания настоящего договора.

9.8. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющим затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.9. Стороны обязаны принять все меры по разрешению споров и разногласий по исполнению настоящего Договора путем переговоров.

9.10. Если возникающие споры невозможно разрешить при помощи переговоров, то они разрешаются в судебном порядке.

10. Порядок уведомления Управляющим Собственников помещений

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющим одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) помещений заказного (ценного) письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) помещений сообщения в системе ГИС ЖКХ;

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

д) путем размещения сообщения в на информационных досках размещенных в подъездах Многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющего и подписанным не менее чем двумя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

10.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

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

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

11. Заключительные положения

11.1. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий иные обязательные для Сторон правила, чем те которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте.

11.2. Настоящий Договор заключен в двух экземплярах, соответствующим образом скрепленный, пронумерованный. Один хранится у Управляющего, второй – у Собственника. Каждый экземпляр имеет равную юридическую силу.

11.3. Подписанием настоящего Договора собственник выражает свое согласие, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», на передачу и обработку персональных данных (ФИО, адрес, учетно-регистрационные данные, данные по договору долевого участия в строительстве, а так же выписке из ЕГРП и иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющим в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги, печати и доставки платежных документов, взысканию задолженности и иные цели связанные с исполнение Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных дынных, а так же передачи (распространения, предоставления) персональных данных операторам по приему платежей (в том числе Банку с которым заключен Договор на прием денежных средств от Собственников в счет погашения платы за предоставленные жилищно-

коммунальные услуги), передачу представителю для взыскания платежей по настоящему Договору в судебном порядке и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11.4. Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет Управляющему следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, контактный телефон, данные выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) (или реквизиты передаточного акта), ведение реестров собственников помещений многоквартирного дома, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

11.5. Хранение персональных данных осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

11.6. Стороны пришли к соглашению, что утвержденные общим собранием собственников условия Договора, является принятием решения по каждому пункту Договора в понимании ст. 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

11.7. Приложения к Договору являющиеся его неотъемлемой частью: Приложение №1 «Перечень входящий в размер платы за содержание жилого помещения», Приложение №2 «Расчет размера платы за работы и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом», Приложение № 3 «Порядок определения цены договора», Приложение № 4 «Состав и техническое состояния общего имущества многоквартирного дома», Приложение №5 «Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а так же на выполнение непредвиденных работ, не включенных в перечень работ и услуг на содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 30/12.

12. Реквизиты сторон:

«Собственник»	«Управляющий»
_____ Зарегистрированный (ая) по адресу: _____ _____ _____ паспорт РФ серии _____ № _____ выдан «___» _____ _____ года _____ _____ _____	ООО «Управляющая компания «Комфорт Сервис» 355028, г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 20/6, Тел. 99-80-80 эл. почта uk.komfort-servis.st@yandex.ru ИНН/КПП 2635110419/263501001 ОГРН 1082635001899 Р/сч №40702810360220000135 Отделение №5230 Сбербанка России г. Ставрополь к/сч №30101810907020000615 БИК 040702615
_____	Директор _____ /А.В. Белик

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Договору управления многоквартирным домом
№Т30/12-4 от «25» 09 2020 г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ООО «УК «Комфорт Сервис»
ВХОДЯЩИХ В РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1. Перечень услуг и работ по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме включает:

1.1. Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (Холодное водоснабжение, Отведение сточных вод, Электроэнергия);

1.2. Работы и услуги необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме входящих в минимальный перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290.

1.2.3. Санитарное содержание придомовой территории:
а) уборка в зимний период,
- подметание свежевыпавшего снега 6 раз в неделю;
1. посыпка территории противогололедными материалами – 6 раз в неделю;
2. подметание территорий в дни без снегопада – 6 раз в неделю;

б) уборка в теплый период:
3. подметание территорий – 6 раз в неделю;
4. уборка газонов – 6 раз в неделю;
5. выкашивание газонов – 3 раза в сезон;

- благоустройство придомовой территории (ремонт детских и спортивных площадок, отмостки), озеленение.

3. Санитарное содержание мест общего пользования;
а) влажное подметание лестничных клеток и маршей:
- нижних двух этажей – 5 раз в неделю;
- мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в 10 дней согласно графика;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слабо- точных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

1.2.4. Дезинфекция (обработка от насекомых).
1.2.5. Дезинсекция (обработка от грызунов)
1.2.6. Техническое обслуживание инженерных систем зданий.
1.2.7. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.
1.2.8. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.
1.2.9. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.
1.2.10. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.
1.2.11. Обслуживание лифтового хозяйства:
- т/о лифтового оборудования;
- страхование лифтов;
- освидетельствование лифтов.

1.2.12. Организация функционирования круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.
2. Обслуживание домофонного оборудования
3. Текущий ремонт дома, инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

4. Услуга управления:
4.1. Хранение и ведение документации по многоквартирному дому - в течение срока действия Договора
4.2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию многоквартирного дома с подрядными организациями - в течение срока действия Договора
4.3. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги, содержание жилого помещения, проведение текущей сверки расчетов – ежемесячно, в течение срока действия Договора
4.4. Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг – в течение срока действия договора
4.5. Осуществление контроля за качеством предоставляемых услуг – в течение срока действия договора
4.6. Прием собственников, а так же Лиц, пользующихся помещениями на основании разрешения Собственника помещения по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного жилого дома, а так же по иным вопросам, Выдача справок собственникам в соответствии с видом деятельности Управляющего, Произведения сверки расчётов по плате за коммунальные услуги, содержание жилого помещения по требованию собственника, а так же выдача документов подтверждающих правильность начисления и расчетов – в течение срока действия Договора по графику приема:
Прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме осуществляется в следующем порядке:
Абонентский отдел:
Понедельник – Пятница: 8-30 по 17-30 (перерыв с 13-00 до 14-00)
Не приемные дни: с 26 по 30/31 число каждого месяца, в связи начислением платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.
Суббота: 8-30 по 16-00 (без перерыва)
Касса: (без перерыва)
Понедельник – Пятница: 8-30 по 17-30
Суббота: 8-30 по 16-00
Прием администрацией: вторник, четверг по предварительной записи.
4.7. Осуществление письменных уведомлений Собственников и пользователей помещений о порядке управления домом,

изменения размера платы, порядка внесения платежей и других условиях, связанных с управлением домом – согласно раздела 10 Договора.

4.8. Принятие, рассмотрение заявлений (требований, претензий) по договору и направлению заявителю извещения о результатах их рассмотрения – в сроки предусмотренные Постановлением Правительства Российской Федерации №416 от 15.05.2013 г.

4.9. Организация выполнения дополнительных услуг (работ) по заявкам собственников – в течение срока действия Договора, согласно прейскуранту цен утвержденного Управляющим.

4.10. Подготовка отчета о выполнении Договора за истекший календарный год - В течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

За указанный перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом размер платы составляет – 28,83 руб. с 1-го м. кв. общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных услуг, потребляемых при содержании и использовании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду услуги.

Стоимость обслуживания Домофонного оборудования не включены в размер платы по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома и отражаются отдельной строкой в извещении на оплату жилищно-коммунальных услуг. Стоимость обслуживания при установке 1 входной двери в подъезд составляет 30 руб. с 1 квартиры, при установке 2 входных дверей в подъезд составляет 45 руб. с 1 квартиры, 3 входных дверей в подъезд – 50 руб. с 1 квартиры.

Собственники вправе ежегодно изменить перечень услуг и работ, их периодичность не являющимися необходимыми для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме входящих в минимальный перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290.

Уменьшение минимального (обязательного) перечня работ и услуг, предусмотренного Постановлением Правительства №290 от 03.04.2013 года для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не допустимо в течение всего срока действия Договора

Перечень работ и услуг предусматривает, в том числе выполнение непредвиденных работ, необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющий уведомляет Уполномоченное лицо (председателя совета МКД) в разумный срок, при невозможности уведомления – до начала выполнения таких работ. В случае, если собственниками не выбран Совет многоквартирного дома и Председатель совета многоквартирного дома, информация о необходимости проведения непредвиденных (неотложных) работ доводиться до собственников помещений путем размещения «Объявления» в местах общего пользования многоквартирного дома.

Если стоимость неотложных (непредвиденных) работ превысит сумму расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ, формируемого Управляющим согласно настоящему Договору, Управляющий обязан выполнить такие работы, а собственники оплатить их стоимость.

Отчисления на капитальный ремонт не включены в размер платы на обслуживание и содержание общего имущества.

Работы, не входящие в перечень услуг, оплачиваются Собственником дополнительно.

Директор
ООО «УК «Комфорт Сервис» А.В. Пелих_____

Собственник _____ / _____

п.1.2 Приложения №1 к договору управления многоквартирным домом
№Т30/12-4 от «20» 09 2020 г.

Состав минимального перечня услуг и работ,
необходимых для обеспечения надлежащего содержания
общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 30/12

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
	1. Работы, выполняемые для всех видов фундаментов	
1.1.	Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
1.2.	Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
1.4.	Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.(отмостка)	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
1.3.	Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода. (отмостка)	*По результатам осмотров*
	2. Работы, выполняемые для зданий с подвалами	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений.	*Температура воздуха должна быть не ниже +5°С, относительная влажность воздуха - не выше 60%. Регулярно сквозное проветривание в сухие и не морозные дни.*
2.2.	Восстановление температурно-влажностного режима подвальных помещений.	*По результатам осмотров*
2.3.	Проверка технического состояния и уборка помещений подвалов, входов в подвалы и приямков.	*С периодичностью 1-3 месяца в зависимости от условий эксплуатации*
	3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	
3.1.	Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 апреля по 31 мая, с 01 августа по 30 сентября*
3.2.	Выявление состояния и повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	*По результатам осмотров (ремонт выполняется в течении 1 суток с незамедлительным ограждением опасной зоны)*
	4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных и монолитных и железобетонных плит.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов		
нет		
6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов		
6.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, отсутствия прогибов и колебаний, трещин.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
6.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
6.3.	Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок) трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
6.4.	Осмотр металлических конструкций покрытия.	*1 раз в месяц с 01 по 15 число месяца*
7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов		
7.1.	Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
7.2.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
7.3.	Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи.	*В зимнее время года с учетом среднесуточных температур*
7.4.	Проверка состояния водоотводящих устройств.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
7.5.	Очистка водоотводящих устройств кровли от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	*Регулярно, по мере необходимости*

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
7.6.	Очистка кровли от скопления снега и наледи. Кровля с внутренним водостоком.(п. 4.6.1.23 Постановления Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда")	*нет*
7.7.	Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов; окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами.	*По результатам осмотров*
8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов		
8.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепления ограждений.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
8.2.	Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях, трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
8.3.	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика*
8.4.	Окраска металлических конструкций лестниц.	*1 раз в 5 лет*
8.5.	Оштукатуривание или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.	*1 раз в 5 лет*
9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов		
9.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
9.2.	Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
9.3.	Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, подвалы.	*По результатам осмотров*
9.4.	Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	*1 сутки с момента выявления*
9.5.	Ремонт отделки фасадов и их элементов, наружных водостоков.	*В сроки, установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степени загрязнения, наличия выколов, разрушения покрытия) и условий эксплуатации*
10. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах		
нет		
11. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов		

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
11.1	Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
11.2.	Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.	*По результатам осмотров*
12. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов многоквартирных домов		
12.1	проверка состояния основания, поверхностного слоя, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября* *По результатам осмотров, согласно плана работ*
13. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений в многоквартирных домах		
13.1.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	*2 раза в год, согласно утвержденного графика* *в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября ,* *при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт,* *в остальных случаях согласно плана работ*

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме.

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов		
нет		
2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов		
2.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудование систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	*3 раза в год, согласно заключенного договора с подрядной организацией в порядке определенном Постановления Правительства РФ №410 от 14.05.2013 г.*
2.2	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	*По мере необходимости, по заявке*
2.3	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	*Нет*
2.4	Устранение неплотностей в Вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправности шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	*По мере необходимости, по заявке*
2.5	Контроль и обеспечение исправности систем автоматического дымоудаления	*1 раз в месяц, согласно заключенного договора с подрядной организацией, по заявке* *с 01 по 30 число месяца*

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
2.7	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	*По результатам обхода*
2.8	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	*По результатам осмотра, по мере необходимости*
4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы отопления, водоснабжения и канализации многоквартирных домов		
4.1.	Осмотры наиболее ответственных элементов системы (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства, расширительные баки) и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и каналах).	*1 раз в неделю, согласно договора заключенного с подрядной организацией с понедельника по пятницу с 08^{30} по 17^{30}*
4.2.	Осуществление постоянного контроля параметров теплоносителя и воды (давление, температура, расход) и оперативное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и восстановлению герметичности систем при ее аварии.	*Ежедневно*
4.3.	Проверка исправности, профилактика и восстановление (по результатам проверок) регулирующих элементов запорной арматуры	*В соответствии с инструкцией завода-изготовителя.*
4.4.	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров).	*По результатам осмотров или при возникновении неисправностей в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
4.5.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, в многоквартирном доме.	*По результатам осмотров или при возникновении неисправностей в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
4.6.	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	*По результатам осмотров или при возникновении неисправностей в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения многоквартирных домов		
6.1.	Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных вытяжек.	*2 раза в год, согласно утвержденного графика в период с 01 февраля по 31 мая, 01 августа по 15 сентября*
6.2.	Промывка участка водопровода.	*После выполнения на участке ремонтных работ, требующих его вскрытия*
6.3.	Локализация аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения и водоотведения	*Не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки*
6.4.	Ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения	*В течение двух часов с момента регистрации заявки*
6.5	Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и водоснабжения, водоотведения	*в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения.*
7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электро-, оборудования многоквартирных домов		

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
7.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	*Проверка состояния стационарного оборудования и электропроводки аварийного и рабочего освещения, испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств должны проводиться при вводе сети электрического освещения в эксплуатацию, а в дальнейшем по графику, утвержденному ответственным за электрохозяйство. Один раз в три года*
7.2.	Проверка устройств защитного отключения.	
7.3.	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей	*При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей.*
7.4	Локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных электроснабжения;	*не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки*
7.5	Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем электроснабжения	*в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения.*
8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования многоквартирных домов		
8.1.	Определение состояния газового оборудования и выявление не предусмотренных проектом изменений в системе внутридомового газового оборудования.	*1 раз в год, согласно договора, заключенного с подрядной организацией*
8.2.	Инвентаризация и в необходимых случаях диагностика систем внутридомового газового оборудования.	*Первичная диагностика, имеющая цель определение необходимого состава ремонтных работ и остаточного ресурса (дополнительного срока службы) – через 30 лет после ввода системы в эксплуатацию;* *Повторная диагностика, проводится по истечении срока (по остаточному ресурсу), установленного по результатам первичной или предыдущей повторной диагностики;* *Внеочередная диагностика проводится при возникновении значительных дефектов или неисправностей (или признаков появления этих неисправностей), создающих угрозу для дальнейшей эксплуатации системы*
8.3.	Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования.	*При разгерметизации внутреннего газопровода и возникновении неисправностей в газовом оборудовании;* *По результатам диагностики систем*
9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания и ремонта лифта		
9.1	Организация системы диспетчерского обслуживания и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	*Ежедневно, согласно заключенного договора, с подрядной организацией*
9.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	*Регулярно, по мере необходимости*

№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
9.3	Обеспечение проведения аварийного диспетчерского обслуживания лифта (лифтов)	*Круглосуточно, согласно заключенного договора, с подрядной организацией*
9.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	*1 раз в год, согласно заключенного договора, с подрядной организацией*
9.5	Страхование лифтов	*Ежегодно*

III. Работы и услуги по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории.

№ п/п	Состав работ/услуг	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
1. Работы по содержанию помещений общего пользования		
1.1.	Влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей. Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2х этажей	*1 раз в 10 дней, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}* *5 раза в неделю, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
1.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверей.	*1 раз в месяц, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
1.3	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	*2 раза в год, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
1.4.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования, имущества многоквартирного дома.	*Ежемесячно, по заявке*
2. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года		
2.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	*В соответствии с классом территорий, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
2.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см.	*В соответствии с классом территорий, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
2.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова).	*6 раз в неделю, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
2.4.	Очистка территории от наледи и льда.	*В соответствии с классом территорий, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
2.5.	Посыпка территории противогололедными реагентами.	*По мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок окончания всех работ - 3 часа, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
2.6.	Уборка площадки перед входом в подъезд.	*Не реже одного раза в день, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года		
3.1.	Подметание и уборка территории.	*6 раз в неделю, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*

№ п/п	Состав работ/услуг	Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)*
3.2.	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха.	*По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
3.3.	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	*1 раз в неделю, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
3.4	Уборка газонов Выкашивание газонов	*6 раз в неделю, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}* *3 раза в сезон, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
4. Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов		
4.1	Организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов контейнерных площадок.	*Ежедневно, в течение рабочего дня с 08^{30} до 16^{30}*
4.2.	Организация мест накопления, сбор отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности.	*Порядок определен решением Ставропольской городской думой от 23.08.2017г №127*

Текущий ремонт [1]

Фундаменты и стены:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановления облицовки фундаментов и стен, устройство и ремонт вентиляционных продухов, смена или ремонт отмостки, восстановление приямков, входов в подвалы, заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен, герметизация стыков элементов подсобных зданий, заделка выбоин трещин на поверхности блоков и панелей, заделка отверстий, гнезд, борозд, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки, ремонт и окраска фасадов. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

Крыши:

- все виды работ по устранению неисправностей кровель, замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров, устройств заземления зданий с восстановлением водонепроницаемости места крепления, установка доводчиков пружин, упоров, смена оконных и дверных приборов.

Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки):

- над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление металлических перил, заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных крылец и зонтов, устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков на входов в подвал.

Инженерные сети:

- смена участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, восстановление разрушенной тепловой изоляции, уплотнение соединений. Утепление, укрепление трубопроводов, смена фасадных частей, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, замена неисправных участков электрической сети здания, электроустановочных изделий светильников, автоматических выключателей, пакетных переключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического и дистанционного управления освещением придомовой территории и мест общего пользования, замена отдельных узлов электроустановок.

Плановые осмотры жилых зданий

Общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции. Инженерное оборудование и внешнее благоустройство.

Частичные - осмотры, которые предусматривают осмотры отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры производятся два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Срочный мелкий ремонт - устранение повреждений и неисправностей отдельных элементов для поддержания эксплуатационных показателей, допустимых характеристик, надежности и безопасности.

---

[1] ***Работы по текущему ремонту выполняются при наличии денежных средств на лицевом счете дома и статьи расхода включенной в договор управления***

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору управления многоквартирным домом
№Т30/12-4 от «25» 09 2020 г.

РАСЧЕТ

стоимости обслуживания и содержания жилого помещения

г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 30/12		
Общая площадь к начислению, м²		**6 109,30**
Площадь помещений общего пользования, м²		**2 107,10**
№ п/п	**Наименование**	**Стоимость (руб./1 кв.м.) в месяц**
1.	**Содержание и обслуживание общего имущества**	**23,56**
1.1	ТО, освидетельствование и страхование лифтового хозяйства	3,81
1.2	ТО вентиляции, дымоудаления, вент.каналов и дымоходов	2,86
1.3	ТО пожарной сигнализации	2,91
1.4	ТО системы пожаротушения	1,76
1.5	Периодические испытания и измерения электрооборудования и электроустановок	0,19
1.6	ТО газопровода и газового оборудования	0,37
1.7	Дератизация, дезинсекция	0,37
1,8	Уборка придомовой территории	3,00
1.9	Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем	3,05
1.10	Уборка мест общего пользования	3,79
1.11	Аварийно-диспетчерская служба	1,15
1.12	Благоустройство	0,30
2	**Услуги управляющей компании**	**3,37**
2.1	Услуги управления	2,80
2.2	Рентабельность, 2 %	0,57
3	**Прочее (резервный фонд)**	**0,40**
4	**Текущий ремонт (резервный фонд)**	**1,50**
		28,83

Директор
ООО «УК «Комфорт Сервис» А.В. Пелих

Собственник

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 к Договору управления многоквартирным домом
№Т30/12-4 от «25» 09 2020 г.

Порядок определения цены договора

	Работа (услуга)	Вид обслуживания	Единица измерения	Цена, руб.	Объем	Кол-во	Итого-стоимость, руб. в год	Периодичность	Стоимость (руб./1 кв.м.) в месяц
1	ТО, освидетельствование, страхование лифтового хозяйства	Содержание	шт.	5 819,11	4,00	12	279 317,20	ежемесячно	3,81
2	ТО вентиляции, дымоудаления, вент.каналов и дымоходов	Содержание	м/п	35,23	496,00	12	209 671,18	ежемесячно	2,86
3	ТО и диспетчеризация пожарной сигнализации	Содержание	шт.	522,88	34,00	12	213 336,76	ежемесячно	2,91
4	ТО системы пожаротушения	Содержание	шт.	158,12	68,00	12	129 028,42	ежемесячно	1,76
5	Периодические испытания и измерения электрооборудования и электроустановок	Содержание	м/п	1 160,77	1,00	12	13 929,20	1 раз в 36 месяцев	0,19
6	ТО газопровода и газового оборудования	Содержание	м/п	5,47	1 240,00	4	27 125,29	1 раз в квартал	0,37
7	Дератизация, дезинсекция	Содержание	м2	26,87	504,70	2	27 125,29	2 раза в год	0,37
8	Уборка придомовой территории	Содержание	м2	0,31	2 352,90	299	219 934,80	6 раз в неделю	3,00
9	Техническое обслуживание внутридомовых инж.систем	Содержание	м2	0,15	6 109,30	247	223 600,38	ежедневно	3,05
10	Уборка мест общего пользования	Содержание	м2	0,53	2 107,10	247	277 850,96	5 раз в неделю, по графику	3,79
11	Аварийно-диспетчерская служба	Содержание	м2	0,04	6 109,30	365	84 308,34	круглосуточно	1,15
12	Услуги управления	Управление	м2	2,80	6 109,30	12	205 272,48	в течении срока действия договора управления	2,80
13	Благоустройство	Содержание	м2	0,30	6 109,30	12	21 993,48	по необходимости согласно актов осмотра	0,30
14	Прочее (резервный фонд)	Содержание	м2	0,40	6 109,30	12	29 324,64	в порядке, утвержденном решением общего собрания собственников МКД	0,40
15	Рентабельность, 2%	Управление	м2	0,57	6 109,30	12	41 787,61	ежемесячно	0,57
16	Текущий ремонт (резервный фонд)	Текущий ремонт	м2	1,50	6 109,30	12	109 967,40	при наличии денежных средств на лицевом счете дома и статьи расхода включенной в договор управления, по заявке	1,50
	Всего:						**2 113 573,43**		**28,83**

Директор
ООО «УК «Комфорт Сервис» А.В. Пелих

Собственник

Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом
№Т30/12-4 от «25» 03 2020 г.

Состав и техническое состояния общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес	г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 30/12		
Индивидуальное наименование дома	-		
Серия, тип постройки	Жилой дом (поз. 60 по ГП)		
Год постройки	2020		
Инвентарный номер	-		
Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-		
Количество квартир	119		
Строительный объем	33 375 куб. м.		
Площадь дома	9 387,4 кв. м.		
Площадь жилых помещений	6 109,3 кв. м.		
Площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м.		
Площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2 107,1 кв. м.		
Наименование	**Наличие (да/нет)**	**Единицы измерения**	**Количество**
Межквартирные лестничные площадки	да	шт.	36
Площадь пола лестничных клеток	да	кв.м.	466,4
Лестницы	да	шт.	2
Количество лестничных маршей	да	шт.	72
Лифтовые шахты	да	шт./кв.м.	2/777,6
Коридоры	да	кв.м.	1 016,6
Подвал	да	кв.м.	504,7
Технические подвалы	нет	-	-
Площадь застройки	да	кв.м.	649,1
Чердак	да	кв.м.	86,3
Ограждающее несущие и ненесущие конструкции			
Фундамент - монолитная подушка, ж/б блоки	да	Толщина, кв.м.	0,9/649,1
Стены и перегородки внутри подъездов	да	кв.м.	5 932,2
Площадь потолка	да	кв.м.	2842,0
Количество подъездов	да	шт.	2
Количество этажей	да	шт.	18
Крыши	да	кв. м.	694,0
Количество крыш	да	шт.	1
Двери/калитки/пожарные ворота/автоматические, откатные ворота	да	шт.	78
Окна ПВХ	да	кв. м.	11,52
Цоколь керамогранит	нет	-	-
Окна витражи алюминиевые с полимерным цветным покрытием и тонированным остеклением	нет	-	-

Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
Лифты и лифтовое оборудование	да	шт.	4
Площадь кабин пассажирский/грузовой	да	кв.м	2,6/4,6
Вентиляция	да	м	496
Количество вентиляционных каналов	да	шт.	119
Дымовые короба/вентиляционные короба	да	шт.	
Водосточные желоба/водосточные трубы	да	кв.м.	12,5
Протяженность желоба трубы	нет	-	-
Электрические вводно-распределительные устройства	да	шт.	1
Светильники точечные	да	шт.	188
Системы дымоудаления	да	шт.	2
Магистраль с распределительным щитком	да	шт.	36
Сети электроснабжения	да	м	30 120
Антенна аналоговая/спутниковая	нет	-	-
Мультисвитчер	нет	-	-
Усилитель	нет	-	-
Кабель	нет	-	-
Насосы	нет	-	-
Приборы отопления: Электро-тепловые завесы	нет	-	-
Трубопровод холодной воды	да	м	800
Канализация	да	м	1514
Задвижки внутренние, уличные, краны на системах водоснабжения, внутренние, уличные	да	шт.	35
Коллективные приборы учета	да	шт.	4
Сигнализация звуковая: – пульт контроля и управления охранно-пожарный – блок индикации – блок приемно-контрольный охранно-пожарный – контрольно-пусковой блок – источник вторичного электропитания резервный – аккумуляторная батарея – извещатель пожарный дымовой оптико-электронный – извещатель пожарный тепловой – извещатель пожарный ручной – звуковой оповещатель – устройство оконечное системы передачи извещений	да	шт.	2 1 2 22 20 4 8 531 34 36 34 34 1
Пожаротушение автоматическое	нет	-	-
Пожаротушение.пожарные гидранты/пожарные краны	да	шт	68
Сети газоснабжения	да	м	1 240
Задвижки газоснабжения	да	шт.	
Котельные (теплогенераторные) встроенно-пристроенных помещений	нет	шт.	-
Указатели наименования улицы на	да	шт.	40

фасаде МКД, знаки, нумерация квартир			
Земельный участок			
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		кв.м.	
Зеленые насаждения: хвойные		шт.	-
Асфальт		кв.м.	-
Ограждения		м	-
Скамейки		шт.	-
Ливневая сеть		-	-
Водоотводные люки		шт.	-
Детская игровая площадка		шт./кв.м	
Контейнерная площадка для ТКО	да	шт./кв.м.	1/24

II. Техническое состояние многоквартирного дома

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	монолитная подушка, ж/б монолит	состояние хорошее
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич, гасосиликат	состояние хорошее
3.	Перегородки	газосиликат	состояние хорошее
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	 Монолит, бетон Монолит, бетон Монолит, бетон	 состояние хорошее состояние хорошее состояние хорошее
5.	Крыша	оцинк.железо	состояние хорошее
6.	Полы	цементная стяжка	состояние хорошее
7.	Проемы окна двери (другое)	ПВХ, стеклопакеты вх. металлические	состояние хорошее состояние хорошее
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)	 оштукатурено расшивка швов	 состояние хорошее состояние хорошее
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		

	ванны напольные	с газ. колонками	состояние хорошее
	электроплиты		
	телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	телефон	состояние хорошее
	сигнализация		
	мусоропровод		отсутствует
	лифт	лифты	состояние хорошее
	вентиляция	естественная	состояние хорошее
	(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	скрытая проводка	состояние хорошее
	холодное водоснабжение	центральный	состояние хорошее
	горячее водоснабжение	автономное	состояние хорошее
	водоотведение	центральная	состояние хорошее
	газоснабжение	сетевое	состояние хорошее
	отопление (от внешних котельных)		
	отопление (от домовой котельной)		
	печи		
	калориферы		
	АГВ		
	(другое)		
11.	Крыльца		
12.	Другое	входы, ступени, пандус, лоджии	состояние хорошее

Директор
ООО «УК «Комфорт Сервис» А.В. Пелих

Собственник Кортов / Кортов В.Ю

Приложение № 5 к Договору управления многоквартирным домом
№Т30/12-4
от «25» 09 2020 г.

Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а так же на выполнение непредвиденных работ, не включенных в перечень работ и услуг на содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. Тухачевского, 30/12

Настоящий порядок устанавливает виды резервов, порядок определения их размера в целях определения размера платы за содержание и ремонт и расходования средств резервов:

1. В целях обеспечения финансирования выполнения работ по текущему ремонту общего имущества, включенных в Перечень работ, услуг, Управляющая организация создает **резерв на текущий ремонт.**

В целях обеспечения финансирования выполнения непредвиденных работ, не включенных в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация создает **резерв на непредвиденные работы (статья «Прочее»).**

2. Средства, предназначенные на создание резервов, указанных в пункте 1 Приложения №5, включаются в состав платы за содержание и ремонт помещения.

3. Резерв на непредвиденные работы создается Управляющей организацией в течение всего срока действия Договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ. Если в течение первого и каждого следующего года действия Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма резерва на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия Договора. Неиспользованная сумма расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ отражается обособленно Управляющей организацией ежегодно в представляемом ею отчете собственникам помещений об исполнении Договора за каждый год его действия и учитываются при расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Директор
ООО «УК «Комфорт Сервис» А.В. Пелих _____

Собственник _____ / Кортов В.И. /