

Договор № 123-25
управления многоквартирным домом

г. Челябинск

23.05.2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «Западный луч – Восток» в лице генерального директора Гладких Михаила Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и

(ФИО/наименование): Полов Павел Михайлович

именуемый в дальнейшем «Собственник» следующего (-их) помещения (-й), расположенного (-ых) по адресу г. Челябинск, ул. 2-я Железнодорожная, 50, жилое/нежилое помещение № 123, площадь: 24,2 кв.м., кадастровый номер: 74:36:0209017:4576, на основании Выписки ЕГРН № 80-40409027 от 18.05.2020

с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены Договором и решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.
- 1.3. Общее собрание собственников помещений дома является органом управления данного многоквартирного дома.
- 1.4. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей компанией по вопросам управления МКД, в целях контроля за выполнением обязательств по Договору определяют уполномоченных лиц в порядке, установленном жилищным кодексом РФ. Таковым является Совет дома. Совет дома избирается из числа собственников помещений МКД на общем собрании сроком до двух лет, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников МКД.
- 1.5. Управляющая компания в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан-собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующиеся помещениями в МКД. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства. Собственники дают согласие на обработку своих персональных данных.
- 1.6. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. Термины и определения

- 2.1. **Собственник** – лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом РФ. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна

размеру общей площади указанного помещения. Собственник и члены его семьи обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивая его сохранность.

2.2. **Управляющая организация** – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

2.3. **Общее имущество в многоквартирном доме** – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения, 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, места общего пользования, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются нижеперечисленные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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 и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется также в соответствии с техническим паспортом на жилой дом, копия которого хранится в помещении Управляющей компании. К составу общего имущества относится земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. Границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

2.4. **Границами эксплуатационной ответственности Собственников и Управляющей компании** (граница между общим имуществом в МКД и имуществом помещений собственников) является:

- Вентиляционные каналы, системы дымоудаления, пожаротушения, - полностью
- Система отопления – вентиль на подводках трубопровода отопления к квартирному радиатору. Если таковые отсутствуют, то граница проходит по резьбовому соединению в радиаторной пробке.
- Система горячего и холодного водоснабжения - вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентилей границей является сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.
- Система водоотведения – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.
- Система электроснабжения – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

2.5. **Коммунальные услуги** – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

2.6. **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

2.7. **Региональный экологический оператор** – участник правоотношений в сфере утилизации ТКО, а именно вывоза твердых коммунальных отходов со специально организованных площадок от жилищного фонда.

3. Предмет Договора

- 3.1. Цели Договора:
- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД, обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.
 - Повышение уровня комфорта проживания собственников.
 - Обеспечение снижения расходов собственников по оплате коммунальных услуг.
- 3.2. По Договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами по заданию Собственников в течении согласованного срока, за плату обязуется выполнять работы и оказывать

услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в МКД (или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - обеспечить готовность инженерных систем), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. В целях управления многоквартирным домом управляющая компания вправе заключать договоры с иными организациями, в том числе ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными, от своего имени, но за счет собственников дома.

3.3. Управляющая компания выполняет работы по капитальному ремонту по решению собственников в МКД, принятому в соответствии с жилищным законодательством, с определением в нем источника финансирования.

3.4. Оказание прочих услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

3.5. Заключение Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в Договоре.

3.6. Состав общего имущества определен Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

3.7. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности, включая периодичность и сроки их выполнения, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4. Права и Обязанности сторон

4.1. Обязанности Управляющей организации

4.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с указанными в Договоре целями, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников. Перечень таких работ и услуг определяется подписываемым Сторонами актом приемки выполненных работ по содержанию общего имущества МКД, являющимся неотъемлемой частью Договора. Состав общего имущества Собственников определяется Приложением, являющимся неотъемлемой частью Договора.

4.1.3. Готовить и представлять первоначально, не позднее 30 календарных дней с момента заключения Договора, а впоследствии не позднее первого квартала каждого календарного года и по мере объективной необходимости предложения Собственникам по вопросам содержания, текущего ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем работ и услуг Собственников, Управляющая компания обязана представить акт обследования технического состояния МКД, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

4.1.4. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД самостоятельно либо посредством обеспечения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией на основании заключаемых договоров. При этом Управляющая организация обязана заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, которые она не имеет возможности или не вправе выполнить/оказать самостоятельно.

4.1.5. Осуществлять контроль выполнения работ и оказания услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, привлеченными Управляющей организацией третьими лицами, ремонту общего имущества в МКД, привлеченными Управляющей организацией третьими лицами, факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг этими лицами. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг в этих случаях фиксируются составлением письменного акта

приемки, подписываемого Управляющей организацией и соответствующим третьим лицом. Составленный акт приемки относится к категории технической документации и иной документации, связанной с управлением МКД.

4.1.6. Принимать, хранить и актуализировать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы. В случае утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов по вине Управляющей организации, то Управляющая организация должна принять исчерпывающие меры по их восстановлению. Управляющая организация также обязана хранить передаваемые ей Собственниками копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний, в случае если они передавались Управляющей организации.

4.1.7. На основании письменных заявлений предоставлять любому собственнику для ознакомления копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний. На основании письменных заявлений Собственников бесплатно выдавать заверенные копии Договора управления, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления в Управляющую организацию соответствующего заявления.

4.1.8. В случае принятия общим собранием Собственников решения о способе управления МКД, истечения Договора или досрочного расторжения Договора, передать по акту приема-передачи в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации, техническую документацию на МКД в объеме переданной технической документации Управляющей компании и иные связанные с управлением МКД документы организации, выбранной Собственниками для управления МКД, органу управления товарищества собственников жилья или кооператива, либо, в случае непосредственного управления Собственниками, одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления МКД или, если такой собственник не указан, председателю совета МКД или органу местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности) или любому собственнику в этом доме.

4.1.9. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ.

4.1.10. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных. Обращать любую информацию, относящуюся к персональным данным Собственника, с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование и распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение, предоставленной Управляющей организации в связи с заключением договора, и иные действия, предусмотренные Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных». Подписанием Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О. адрес, учётно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности). Управляющей организацией в целях организации деятельности по приёму платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использование, обезличивание, блокирования, удаления, уничтожение персональных данных, а также передаче (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приёму платежей и иным лицам в целях исполнения условий Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течении всего срока действия Договора.

4.1.11. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

4.1.12. Готовить и представлять Собственникам предложения о передаче объектов общего имущества Собственников в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных

для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

4.1.13. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

4.1.14. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, расходуются на цели, определенные решением Собственников.

4.1.15. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальные услуги, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг приводится в Приложении к Договору.

4.1.16. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными Договором.

4.1.17. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.1.18. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

4.1.19. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников.

4.1.20. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

4.1.21. Оформлять электронные и/или бумажные платежные документы ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, направлять (вручать) их Собственникам и пользователям помещений в МКД, в том числе с привлечением агента, для выполнения данных функций.

4.1.22. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации. Направлять заявления в суд на должника по месту нахождения объекта недвижимости (собственности).

4.1.23. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам достоверный отчет о выполнении Договора за предыдущий календарный год, оформленный в письменной форме, посредством размещения в информационной системе ГИС ЖКХ, также в местах общего пользования в многоквартирном доме. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников (наимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

Форма отчета Управляющей организации утверждена приложением № 4 к настоящему Договору.

4.1.24. Принимать и рассматривать обращения любого из Собственников и пользователей помещений в МКД в порядке, предусмотренном законодательством РФ или Договором.

4.1.25. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и Договором.

4.1.26. Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ. При предоставлении в расчетном периоде потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при несвоевременном и (или) некачественном выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, обязана уменьшить размер платы за коммунальную услугу, содержание и ремонт за расчетный период.

4.1.27. Обеспечивать устранение недостатков коммунальных услуг, недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами РФ.

4.1.28. Производить осмотры МКД, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.29. Обеспечить наличие в каждом подъезде МКД доски объявлений. Доска объявлений размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.

4.1.30. Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде МКД сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки и иных мероприятиях Управляющей компании.

4.1.31. Прекратить предоставление коммунальных услуг, оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, управление МКД и предъявления за эти услуги и работы платежных документов Собственникам с даты расторжения Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

4.1.32. С даты прекращения действия Договора расторгнуть с ресурсоснабжающими организациями договоры, заключенные Управляющей организацией в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД.

4.1.33. Проводить прием Собственников, рассматривать поступающие от них жалобы, претензии и предложения по вопросам, связанным с исполнением обязательств и реализацией прав по Договору. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по вопросам, касающимся Договора, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

4.1.34. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта МКД.

4.1.35. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.36. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на МКД.

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

4.1.38. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или помещению(ям) Собственника.

4.1.39. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4.1.40. Осуществлять иные действия, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

4.2. Обязанности Собственника

4.2.1. Собственнику жилого помещения запрещается:

- хранить и применять на чердаках, в подвалах и цокольных этажах, а также под свайным пространством зданий легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порохи, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы, кроме случаев, предусмотренных нормативными документами по пожарной безопасности в сфере технического регулирования;
- использовать чердаки, технические этажи, вентиляционные шахты и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также для хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- размещать и эксплуатировать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и другие подобные помещения, а также хранить горючие материалы;
- снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;
- производить перенос инженерных сетей;
- размещать мебель, оборудование и другие предметы на подходах к пожарным кранам внутреннего противопожарного водопровода и первичным средствам пожаротушения, у дверей эвакуационных выходов, люков на балконах и лоджиях, в переходах между секциями и выходами на наружные лестницы;
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;
- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;
- устраивать в производственных и складских помещениях зданий (кроме зданий V степени огнестойкости) антресоли, конторки и другие встроенные помещения из горючих материалов;
- устанавливать в лестничных клетках внешние блоки кондиционеров;
- загромождать и закрывать проходы к местам крепления спасательных устройств, загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения пользования;
- изменять (без проведения в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности и законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности порядке экспертизы проектной документации) предусмотренный документацией класс функциональной пожарной опасности зданий (сооружения, пожарные отсеки и части зданий, сооружений – помещения или группы помещений, функционально связанные между собой);
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

4.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.3. Использовать жилое/нежилое помещение в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных законодательством Российской Федерации.

4.2.4. Ежегодно в первом квартале проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений об утверждении плана работ по текущему ремонту на календарный год. На годовом общем собрании, также могут рассматриваться иные вопросы, отраженные в повестке дня.

4.2.5. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (ФИО, контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника, в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

4.2.6. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении количества лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.2.7. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего Договор, однократно.

4.2.8. Председатель Совета МКД, орган местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности) или иное лицо из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, обязаны инициировать общее собрание Собственников МКД, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации. Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации, включенные в повестку. Споры по вопросам об утверждении общим собранием Собственников предложений Управляющей организации, могут быть разрешены в судебном порядке.

4.2.9. Собственники обязаны заключить со специализированной организацией договор на обслуживание внутриквартирного газового оборудования.

4.2.10. Соблюдать действующие правила содержания, не допуская порчи и загрязнения общего имущества Собственников.

4.2.11. Не допускать проведения незаконной перепланировки и (или) переоборудования помещений. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в пятидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.).

4.2.12. В срок с 20 по 25 число текущего месяца предоставлять Управляющей организации или ресурсоснабжающей организации показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг за отчетный месяц.

4.2.13. Собственнику жилого помещения запрещается в зимнее время года производить отключение отопления в жилом помещении, а именно не отапливать помещение, отключать приборы отопления более чем на 24 часа.

4.2.14. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.2.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов городского самоуправления Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

4.3. Управляющая организация вправе

4.3.1. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок, не превышающий установленную законодательством продолжительность.

4.3.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.3.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

4.3.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму невнесенных платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.3.5. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в заранее согласованное время, для осмотра технического и санитарного состояния инженерных сетей общего имущества, внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.3.6. Приостанавливать или ограничивать в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, собственникам и пользователям помещений в МКД, подачу потребителю коммунальных ресурсов. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

4.3.7. Если это не противоречит законодательству Российской Федерации, самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

4.3.8. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от собственников в счет оплаты за содержание общего имущества МКД между статьями расходов.

4.3.9. Использовать автоматизированные системы учета показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, передавать показания приборов учета, полученных посредством диспетчеризации, в ресурсоснабжающие организации, расчетные центры в целях начислений платы за коммунальные услуги.

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

4.3.11. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4.4. Собственник вправе

4.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией её обязанностей по Договору.

4.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

4.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

4.4.4. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

4.4.5. Быть в порядке и случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период не предоставления коммунальных услуг.

4.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5. Контроль и приёмка выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору

5.1. Контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется советом МКД или непосредственно Собственниками (их представителями).

5.2. Контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

Предоставление Управляющей организацией информации по запросу председателя (иного

уполномоченного лица) совета МКД не позднее 10 (десяти) рабочих дней от даты обращения;

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников;
- о возможности для контрольных осмотров общего имущества Собственников помещений в МКД;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;

- об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества Собственников помещения в МКД в пользование третьим лицам при наличии принятого решения и заключенных договоров (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);

- о состоянии расчетов Управляющей организации с Собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц или год);

Участие председателя совета МКД (иного уполномоченного лица) совместно с Управляющей организацией:

- в осмотрах общего имущества помещений в МКД;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- в приемке всех видов работ по содержанию и текущему ремонту, а также по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;

- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

Управляющая организация уведомляет любым способом, позволяющим определить такого уведомления, председателя Совета МКД, собственника помещения, находящегося в муниципальной собственности, а в случае их отсутствия, любое лицо из числа Собственников о дате, времени и месте проведения мероприятий за 5 (пять) рабочих дней до их проведения. По итогам проведения указанных мероприятий составляется акт, подписываемый Управляющей организацией и председателем совета МКД (иного уполномоченного лица).

5.3. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке Собственниками, о чем составляется акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по форме, согласованной в Договоре (далее - Акт).

5.4. Акт подписывается представителем Управляющей организации и представителем собственников помещений многоквартирного дома (Председатель Совета МКД или иное уполномоченное лицо). В случае отказа Председатель Совета МКД или иное уполномоченное лицо от подписания, Акт подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке с отметкой об отказе Председателя Совета МКД или иного уполномоченного лица от его подписания.

5.5. Под изменением Перечня работ и услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ и услуг.

5.6. Изменение Перечня работ и услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ и услуг, включенных в состав Минимального перечня работ и услуг, не допускается.

5.7. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении к Договору, может изменяться в следующих случаях:

а) при включении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных Минимальным перечнем работ и услуг (далее - дополнительные работы и услуги), выполняемых за дополнительную плату, установленную на общем собрании собственников помещений в МКД;

б) при исключении всех или отдельных видов дополнительных работ и услуг (не относящиеся к минимальному перечню работ и услуг).

5.8. Изменение перечня работ и услуг в сторону увеличения количества, периодичности, объемов выполнения работ возможно только при утверждении тарифа (стоимости) выполнения работ и услуг, достаточного для их качественного и полного выполнения.

6. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги

6.1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1) Собственника, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод

Многоквартирного дома в эксплуатацию, помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи. Собственники помещений в Многоквартирном доме с момента передачи им таких помещений оплачивают работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) Собственника с момента возникновения права собственности на данное помещение.

6.2. Цена договора определяется:

– оплатой работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества согласно Приложения №2 к договору в размере 30,67 руб/кв.м;

– стоимостью коммунальных услуг, рассчитанных по утвержденным на соответствующий год тарифам;

- размером общей площади жилого помещения.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в зависимости от цены Договора, соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество на текущий год в размере общей площади жилого Помещения Собственника.

6.3. Размер платы за содержание помещения, а также за дополнительные услуги, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, подлежит автоматической ежегодной индексации. Исполнитель не позднее чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание жилого помещения готовит предложение по размеру платы за содержание жилого помещения, либо по дополнительным услугам, и направляет его на рассмотрение совета дома (уполномоченного представителя собственников), и/или информирует собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении в местах, доступных для ознакомления с ней. Предложение должно содержать расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом индексации.

Индексация будет проводиться в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов, сложившихся из соотношения фактического индекса и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое помещение, либо по дополнительным услугам, на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным, не чаще одного раза в год.

Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

6.4. Размер платы для Собственника за содержание помещения утверждается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц. Срок. На который устанавливается тариф определяется решением общего собрания собственников помещений.

6.5. Утвержденный размер платы за содержание помещения прекращает действовать по истечению 12 (двенадцати) месяцев с момента заключения Договора, далее – применяется условие об индексации.

6.6. Изменение величины тарифа не требует внесения изменений в Договор.

6.7. Управляющая организация вправе направить Собственникам предложения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на будущий период, которые включают финансовое обоснование предлагаемых услуг и работ по каждому виду (с подробным расчетом), их объемы, стоимость, периодичность и (или) график(сроки) оказания, в том числе с указанием на стоимость услуг и работ, выполняемых подрядчиками Управляющей организации. В этих целях Управляющая организация направляет предложения председателю совета МКД (либо иному лицу, уполномоченному общим собранием Собственников в случае отсутствия совета МКД), а также собственнику помещения, находящегося в муниципальной собственности заказным письмом или вручает их под роспись. В случае отсутствия указанных лиц, Управляющая организация направляет предложения любому лицу из числа Собственников заказным письмом или вручает их под роспись. Одновременно Управляющая организация размещает на сайте в сети Интернет, определенным уполномоченным федеральным исполнительным органом власти, на сайте

Управляющей организации и на информационном стенде объявление о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями. Управляющая организация не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них). После размещения экономического обоснования предлагаемого тарифа, Управляющая организация инициирует общее собрание собственников помещений, с учетом предложений Управляющей организации, по вопросам утверждения перечня работ и услуг, их периодичности, стоимости и срока действия тарифа. В случае, если соответствующее общее собрание собственников помещений не наберёт необходимый кворум для принятия решения об утверждении нового тарифа, то в соответствии с п. п.4 ст 158 Жилищного кодекса РФ если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, при этом перечень работ и услуг устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 29.05.2023) "О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", распределение затрат по статьям расходов распределяется Управляющей организацией самостоятельно, с учетом конструктивных особенностей, степени благоустроенности и износа дома. Срок действия тарифа, установленного органом МСУ в таком случае устанавливается сроком на 12 месяцев.

6.8. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными ПП РФ от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

6.9. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе за расчётный месяц, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. Задолженность по иным работам и услугам и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период.

6.10. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведённой в Приложениях № 2 к настоящему Договору, определённой решением собрания собственников помещений в МКД, стоимость без учёта НДС. Если управляющая организация применяет НДС, цена Договора увеличивается на сумму указанного налога, в том числе по утвержденным дополнительным работам и услугам.

6.11. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.12. Определение размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показателям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

6.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную

продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

6.14. Собственники вносят плату за содержание помещения и плату за коммунальные услуги на основании единых платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе, в порядке, установленном жилищным законодательством), представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

6.15. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за помещение собственник обязан оплатить Управляющей организации пени в размере, определенном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.16. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

6.17. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за помещение собственник обязан оплатить Управляющей организации пени в размере, определенном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.18. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, связанные с виновной деятельностью сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

7.4. При этом к обстоятельствам непреодолимой силы не относятся нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

7.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственнику счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.6. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

7.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения собственника в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.8. В случае если собственник не сообщил Управляющей организации об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении таких потребителей, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, и обратиться в суд с иском о взыскании с собственника реального ущерба.

Указанный акт в течение 3 (трех) дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и/или органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

8. Особые условия при переходе на прямые договоры с РСО

8.1. С дат заключения договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в МКД и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, определенных в соответствии с ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ, ресурсоснабжающие организации и региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами приобретают статус исполнителей соответствующих коммунальных услуг со всеми правами и обязанностями, установленными жилищным законодательством РФ (далее по тексту также — исполнитель). С указанной даты все права и обязанности Управляющей компании в части предоставления коммунальных услуг считаются прекращенными.

8.2. Управляющая организация как лицо, ответственное за содержание общего имущества МКД, но не являющееся исполнителем коммунальных услуг, обязана:

- Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;
- Принимать от Собственников и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в МКД в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, сообщения о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить совместно с ресурсоснабжающей организацией проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя и направлять информацию о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, определяемых в договоре ресурсоснабжения;
- При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и не позднее 26-го числа текущего месяца направлять полученные показания ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном заключенным Управляющей компанией с ресурсоснабжающей организацией договором о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. В отношении коллективных (общедомовых) приборов учета, подключенных к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности), обязанность по снятию показаний с приборов учета электрической энергии возлагается на владельца соответствующей интеллектуальной системы учета электрической энергии (мощности), а предоставление показаний таких приборов учета электрической энергии осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности);
- Предоставлять ресурсоснабжающей организации ежемесячно, не позднее 26-го числа текущего месяца, показания индивидуальных приборов учета при предоставлении таких показаний собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме Управляющей компании. В

отношении индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета электрической энергии, подключенных к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности), обязанность по снятию показаний с приборов учета возлагается на владельца соответствующей интеллектуальной системы учета электрической энергии (мощности), а предоставление показаний таких приборов учета осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности);

- Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в МКД для осуществления приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД;

- Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением, за исключением случаев установки и ввода в эксплуатацию приборов учета электрической энергии, в отношении которых выполнение указанных мероприятий возложено на гарантирующего поставщика.

- Предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний Собственниками и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме Управляющей организации) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в МКД.

- Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в МКД для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в МКД либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг Собственникам и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в МКД. Настоящий пункт договора управления вступает в силу со дня перехода на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией.

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора. С даты начала исполнения Договора Управляющей организацией положения Договора становятся обязательными к исполнению всеми собственниками многоквартирного дома. Договор заключается сроком на 1 год.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе пролонгации Договора.

9.4. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменить условия Договора или расторгнуть Договор.

9.5. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством, путем подписания дополнительных соглашений.

9.6. Изменение Договора по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, производится на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома путем подписания дополнительного соглашения к Договору в двух экземплярах с указанием реквизитов такого решения общего собрания.

9.7. Изменение Договора по вопросам, не отнесенным к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, производится путем подписания дополнительного соглашения к Договору в двух экземплярах Управляющей компанией и председателем совета МКД либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в МКД.

9.8. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации.

9.9. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

9.10. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

9.11. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

9.12. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения Договора.

9.13. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Организация общего собрания

10.1. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под подпись либо путем помещения информации на доске объявлений.

10.2. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения или Управляющей организации.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания путем размещения уведомлений о проведении общего собрания на информационных стендах и/или в местах общего пользования многоквартирного дома. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

11. Заключительные положения

11.1. Все споры по Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

11.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

11.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

11.4. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников, являющегося неотъемлемой частью Договора.

11.5. Договор является обязательным для всех Собственников с момента его подписания Сторонами.

11.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр подлежит хранению у собственника квартиры (председателя совета МКД, или иного лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений, в случае отсутствия совета МКД) второй экземпляр – у Управляющей организации.

Приложение № 1: Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 2: Тариф и перечень работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества Собственников многоквартирного дома.

Приложение № 3: Границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерно-технических сетей.

Приложение № 4: Форма отчета Управляющей организации.

Приложение № 5: Согласие на обработку персональных данных.

Приложение № 6: «Схема балансового разграничения по системам водоснабжения (ХГВС)».

Приложение № 7: «Схема балансового разграничения по системам водоотведения».

Приложение №8: «Схема балансового разграничения по системам теплоснабжения».

Приложение № 9: «Акт балансового разграничения по системам электроснабжения».

Управляющая организация

ООО УК «Западный луч - Восток»

454079, г. Челябинск, ул. Трашутина, д. 21, пом. 3

ОГРН 1197456054553

ИНН 7453332720 КПП 745301001

р/сч 40702810072000037153

в Челябинском отделении №8597 ПАО Сбербанк

к/с 30101810790000000602

БИК 047501602

E-mail: uk.gorizonty.vostok@mail.ru

Генеральный директор



Собственник:

Павел Павлович
Низ

Подписи и реквизиты стороны в Реестре собственников, подписавших данный договор управления

Приложение № 1 к Договору управления № 23-25 23.05.20

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Эльтонская 2-я. 50, город Челябинск, Челябинская область, Российская Федерация
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) нет
3. Серия, тип постройки: 97, панельный
4. Год постройки 2019
5. Степень износа по данным государственного технического учета - нет
6. Степень фактического износа - нет
7. Год последнего капитального ремонта - нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - нет
9. Количество этажей - 11
10. Наличие подвала - да
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир - 266
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - нет
18. Строительный объем - 43 957 куб. м.
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками - 11 619,8 кв. м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) - 8 790,9 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 77,3 кв.м.
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 2 751,6 кв.м.
20. Количество лестниц - 3 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - 886,7 кв.м.
22. Уборочная площадь общих коридоров - 823,7 кв.м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) - 80,3 кв.м.
24. Площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома - 3 518 кв.м.
25. Кадастровый номер земельных участков (при его наличии) - 74:36:0209017:4311

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Бетонный ленточный сборно-монолитный на свайном монолитном ростверке	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели	хорошее
3. Перегородки	ж/б панели, кирпич	хорошее
4. Перекрытия чердачные	Бетонные	хорошее

Тариф и перечень работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества
Собственников многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Эльтонская 2-ая, д.50

междуэтажные подвалы:ые		
(другое)		
5. Крыша	Совмещенная рулонная кровля	хорошее
6. Полы	Бетонные	хорошее
7. Проемы окна	ПВХ стеклопакет	хорошее
двери (другое)	Входные металлические, межэтажные деревянные	хорошее хорошее
8. Отделка внутренняя	Без отделки	хорошее
наружная	Покраска стен фасада	хорошее
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные	Нет	хорошее
электроплиты	Нет	
телефонные сети и оборудование		
сети проводного радиовещания		
сигнализация	Установка в квартирах автономных оптико-электронных извещателей	хорошее
мусоропровод		хорошее
лифт	имеется	хорошее
вентиляция	Естественная приточно-вытяжная	хорошее
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электрооснабжение		хорошее
холодное водоснабжение	Есть	хорошее
горячее водоснабжение	Есть	хорошее
водоотведение	Есть	хорошее
газоснабжение	Отсутствует	
отопление (от внешних котельных)	Есть	хорошее
отопление (от домовой котельной) печи		
отопление (от домовой котельной) печи калориферы		
АГВ		
общедомовые приборы учета: тепла	имеется	хорошее
воды	имеется	хорошее
электроэнергии	имеется	хорошее
11. Крыльцо	Сборный железобетонный, парапет выполнен из кирпича. Стенки пандуса выполнены из ФСБ, плита перекрытия по уклону с покрытием из бетона.	хорошее



Собственник (Пользователь):
ФИО:
Подписи и реквизиты стороны в Реестре собственников,
подписавших данный договор управления

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Размер платы в месяц (руб./кв.м.)
Раздел I Содержание общедомового имущества:			24,18
1	Содержание помещений, входящих в состав общего имущества		4,28
	влажная уборка подъезда	1 раз в месяц	
	сухая уборка подъезда (подметание) лестничных маршей	1 раз в неделю	
	мытьё лифтовых холлов (1этаж), пол кабины лифта	5 раз в неделю	
	пожарных и почтовых ящиков, этажных щитков	1 раз в месяц	
	протирка перил, подоконников	1 раз в месяц	
	протирка стен, дверей, потолков кабины лифта	1 раз в месяц	
	мытьё предмашинного отделения	4 раза в год	
	уборка технических помещений	1 раз в год	
	мытьё окон	2 раза в год	
	очистка входных групп от рекламы	5 раз в неделю	
	дезинсекция и дератизация подвалов	2 раза в год	
2	Содержание придомовой территории		4,17
	В тёплый период года:		
	подметание и уборка придомовой территории	5 раз в неделю	
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	5 раз в неделю	
	уборка детских и спортивных площадок	5 раз в неделю	
	промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в год	
	выкашивание газона	по мере необходимости	
	противоклещевая обработка придомовой территории	1 раз в год	
	В холодный период года:		
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в неделю	
	сдвигание свежеснятого снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	5 раз в неделю в дни снегопада	
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	5 раз в неделю	
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	5 раз в неделю	
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	
3	Работы по техническому обслуживанию и проверке состояния оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		12,22

Работы по проверке состояния несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн, перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов):		
работы по проверке состояния фундамента, подвальных помещений, стен, перекрытий и покрытий, колонн дома, кровли, лестниц перегородок и фасада дома	2 раза в год	
регулировка положения и открывания дверей в подвальных помещениях, техническом этаже, на лестничных клетках	4 раза в год	
прочистка водоприемной воронки	2 раза в год	
работы по проверке состояния внутренней отделки, оконных и дверных заполнений, а также полов помещений, относящихся к общему имуществу	2 раза в год	
Общедомовое электрооборудование:		
осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	ежемесячно	
проверка работоспособности устройств защитного отключения, электрооборудования, в том числе в электрощитках (этажные, в подвале, тех.этаже, ИТП и насосные); техническое обслуживание силовых и осветительных установок элементов молнезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	2 раза в год	
замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год	
Системы горячего и холодного водоснабжения, система водоотведения:		
осмотр оборудования систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	2 раза в год	
прочистка канализационного лежака	1 раз в год	
проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	
промывка участка водопровода	ежемесячно	
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год	
Система отопления дома:		
осмотр системы отопления (состояние трубопроводов, запорной арматуры, мембранных баков и контроль давления в них)	ежемесячно	

гидравлические испытания узлов ввода и системы, промывка и регулировка системы, удаление воздуха из системы отопления и ее промывка для удаления накипно-коррозийных отложений, проверка исправности и работоспособности, регулировка и техническое обслуживание оборудования системы отопления, контроль состояния контрольно-измерительных приборов, герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов		1 раз в год	
Общеобменная система вентиляции техническое обслуживание и проверка состояния вентиляции		1 раз в год	
Аварийно-диспетчерское обслуживание		круглосуточно	
Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов		в течение года	
Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета		в соответствии с техническим паспортом	
Снятие, запись показаний с общедомового прибора учета и передача данных в ресурсоснабжающую организацию		ежемесячно	
4 Обслуживание лифтов			3,51
техническое обслуживание лифтов		ежемесячно	
периодическое техническое освидетельствование и страхование лифтов		1 раз в год	
обеспечение проведения аварийного-диспетчерского обслуживания лифта		круглосуточно	
Раздел II Восстановительные работы в отношении общего имущества МКД (текущий ремонт)			5,68

**Акт
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и
оборудования между Управляющей организацией и собственниками (пользователями)
помещений многоквартирного дома**

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

При горизонтальной разводке инженерных систем в МКД:

Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерных систем

№ п/п	Инженерная система	Жилые помещения		Нежилые помещения	
		Зона ответственности управляющей организации	Зона ответственности собственника жилого помещения	Зона ответственности управляющей организации	Зона ответственности собственника нежилого помещения
1	Система водоснабжения	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы холодного и горячего водоснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме, трубопроводы и фасонные части после отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в этажном сантехническом помещении до входной двери в квартиру, кроме счетчиков холодной и горячей воды.	Трубопроводы и фасонные части в квартире в сторону сантехнического помещения до входной двери в квартиру, в т.ч. скрытые под стяжкой пола, а также счетчики холодной и горячей воды.	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы холодного и горячего водоснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме	Трубопроводы и запорно-регулирующие устройства после отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. расходомеры ХГВС)
	Система	Общедомовые	Внутриквартирные	Общедомовые	Трубопроводы и фасонные

восстановительные работы в отношении отдельных участков элементов фасада: восстановление плитки цоколя и т.д.; мелкий ремонт повреждений элементов кровли; восстановительные работы в отношении оконных и дверных заполнений, фурнитуры элементов дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (смена и ремонт замков, ручек, ревизия, смазка петель, шарниров и т.д.); восстановительные работы в отношении отдельных конструктивных элементов дома (восстановление отдельных элементов плиточного покрытия полов, локальных участков отделки стен и потолка, входов в подъезды, порогов дверей и т.д.); восстановительные работы в отношении насосов, запорной арматуры, мембранных баков, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств; восстановительные работы в отношении датчиков давления (манометры), температуры и расхода; мелкий ремонт оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (замена и (или) ремонт кранов, дисковых затворов, штуцеров, прокладок, автовоздушника), относящихся к общему имуществу в доме; восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов, фитингов, арматуры в случае их разгерметизации; мелкий ремонт элементов электроснабжения, изоляции проводов, цепей заземления; замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети помещений; замена или ремонт вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели) и (или) светильников; устранение незначительных нарушений в элементах благоустройства и покраска их отдельных элементов, в том числе малых архитектурных; ямочный ремонт асфальтобетонного покрытия; ремонт в отношении лифтового оборудования;

по мере выявления нарушений

**Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения
(итого по разделам I-II)**

29,86

Утвержденный размер платы за содержание помещения прекращает действовать по истечению 12 (двенадцати) месяцев с момента утверждения.

Условия о дополнительных услугах, их периодичности и стоимости – регулируются соответствующим решением общего собрания собственников помещений.

Управляющая организация
ООО УК «Западный Луч-Восток»

Генеральный директор

М.П.

Собственник:

ФИО: 

Подпись и реквизиты стороны в Реестре собственников, подписавших данный договор управления

2	водоотведения	трубопроводы внутренней системы водоотведения, обслуживающие более одного помещения в доме	трубопроводы от раструбного соединения места врезки внутренней системы канализации в общедомовой стояк, в т.ч. герметичность раструбного соединения	трубопроводы от внутренней системы водоотведения, обслуживающие более одного помещения в доме	части в нежилом и подвальном помещении до места врезки во внутреннюю систему канализации обслуживающую более одного помещения в доме
	Система отопления	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы отопления, обслуживающие более одного помещения в доме, трубопроводы и запорно-регулирующие устройства от первых отключающих устройств, расположенных на распределительном коллекторе в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. отопительные приборы, узел учета тепловой энергии)	Отопительные приборы, запорно-регулирующие устройства, фитинги и отопление, обслуживающие трубопроводы в сантехническом помещении до входной двери в квартиру, в т.ч. скрытые под стяжкой пола, также приборы учета тепла	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы отопления, обслуживающие более одного помещения в доме	Трубопроводы и запорно-регулирующие устройства от первых отключающих устройств, расположенных на распределительном коллекторе в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. отопительные приборы)
3					

		квартиры до входной двери в квартиру			
4	Система электроснабжения	Общедомовые сетевые системы электроснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме	Питающий кабель от точки присоединения к нижним клеммам вводного квартирному автомату в этажном электрощите в сторону квартиры (в т.ч. электросчетчик)	Общедомовые сетевые системы электроснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме	Питающий кабель от точки присоединения к нижним клеммам вводного автомата в электрощитовой офисов в сторону нежилого помещения (в т.ч. электросчетчик)
	Система вентиляции	Общедомовая система вентиляции, обслуживающая более одного помещения в доме, от венткамеры до стены перед квартирой собственника со стороны квартир холла	Вытяжные воздуховоды, расположенные внутри квартиры.	Кирпичный вентиляционный канал от огнезадерживающего клапана (устанавливается собственником) до кровли	Огнезадерживающие клапаны, вентиляционное оборудование и устанавливаемые от кирпичного вентиляционного канала в сторону нежилого помещения
6	Теплоснабжения (при наличии)			Общедомовые трубопроводы, отключающие системы теплоснабжения калориферов	Оборудование для теплоснабжения приточных систем (калориферы, тепловые завесы, трубопроводы, насосы и т.д.), устанавливаемое в нежилом помещении и трубопроводы от первых отключающих устройств, расположенных в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. прибор

					учета тепловой энергии)
7	СКС (интернет, ТВ) (при наличии)	Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения	Кабеля от точки присоединения к коммутационным панелям в этажном эл. щите в сторону квартиры	Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения	Кабеля от точки присоединения к коммутационным панелям в помещении АТС в сторону нежилого помещения
8	АДУ, ПС, СОУЭ	Все оборудование АДУ, ПС, СОУЭ, установленное в МКД.	-	Все оборудование АДУ, ПС, СОУЭ, установленное в МКД и предназначенное для обслуживания более одного обособленного помещения	Все оборудование ПС, СОУЭ, устанавливаемое в нежилом помещении и выделенная для данного помещения система АДУ.
9	СКУД (при наличии)	Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения	Кабеля от точки присоединения к коммутационным панелям в этажном эл. щите в сторону квартиры	-	Все оборудование, устанавливаемое в нежилом помещении.

Если МКД оборудован горизонтальной разводкой инженерных систем:

Радиаторы, трубопроводы, регулирующая и запорная арматура отопления в квартирах не являются общим имуществом. При такой системе находящиеся в квартирах радиаторы, трубопроводы, регулирующие и запорные арматуры отопления расположены на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления. Они имеют отключающие устройства и обслуживают только одну квартиру, такие устройства могут располагаться в том числе в местах общего пользования. Обязанность по их содержанию возложена на собственника помещения и эксплуатационная ответственность разграничивается по первому отключающему устройству, которое находится перед приборами ИПУ отопления.

- Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

- В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 12-ти часов. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

- В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 12-ти часов. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений (в случае, если гарантийный срок не истек и доказательств вины застройщика, за счет застройщика).

- В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт

этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

- При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в этом случае за счет средств Собственника.



Собственник:
ФИО:

Подпись и реквизиты стороны в Реестре собственников, подписавших данный договор управления

Приложение № 4 к Договору управления № 23-25 от 23.05.25

Форма отчета Управляющей организации
Движение денежных средств по МКД за период с

№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
1	Дата заполнения/внесения изменений	-	
2	Дата начала отчетного периода	-	
3	Дата конца отчетного периода	-	
4	Переходящие остатки денежных средств на	руб.	
4.1	переплата потребителей, в т.ч.	руб.	
4.2	задолженность потребителей, в т.ч.	руб.	
	Обслуживание и ремонт	руб.	
	Прочие платные услуги	руб.	
	Пени	руб.	
	Эл.эн Общедом.Нужды	руб.	
5	Начислено за работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту, в том числе	руб.	
	Обслуживание и ремонт	руб.	
	Прочие платные услуги	руб.	
	Пени	руб.	
	Эл.эн Общедом.Нужды	руб.	
6	Получено денежных средств, в т.ч.	руб.	
	денежных средств от потребителей, в т.ч.	руб.	
	Обслуживание и ремонт	руб.	
	Прочие платные услуги	руб.	
	Пени	руб.	
	Эл.эн Общедом.Нужды	руб.	
	денежных средств от использования общего имущества прочие поступления	руб.	
7	Всего денежных средств с учетом остатков	руб.	
8	Переходящие остатки денежных средств на	руб.	
	переплата потребителей, в т.ч.	руб.	
	задолженность потребителей, в т.ч.	руб.	
	Обслуживание и ремонт	руб.	
	Прочие платные услуги	руб.	
	Пени	руб.	
	Эл.эн Общедом.Нужды	руб.	
	Наименование работы (услуги)	руб.	
	Содержание и обслуживание	руб.	
	Обслуживание и ремонт лифтов	руб.	
	Обслуживание и поверка ОПУ	руб.	
	Дератизация и дезинсекция	руб.	
	Благоустройство придомовой территории	руб.	

Ремонт в МОП сверх тарифа	руб.	
Восстановление освещения в МОП	руб.	
Ремонт кровли, покрытия на чердаке	руб.	
Ремонт межпанельных швов	руб.	
Эл/Эн при СОИ	руб.	
Периодичность выполнения работы (услуги)	-	
Переходящие остатки денежных средств (на начало период), в том числе:	руб.	
переплата потребителей	руб.	
задолженность потребителей	руб.	
Переходящие остатки денежных средств (на конец период), в том числе:	руб.	
переплата потребителей	руб.	
задолженность потребителей	руб.	
Вид коммунальной услуги		
Ед. измерения		
Общий объем потребления		
Начислено потребителям		
Оплачено потребителями		
Задолженность потребителей		
Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса		
Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса		
Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса		
Сумма пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса		
Вид коммунальной услуги		
Ед. измерения		
Общий объем потребления		
Начислено потребителям		
Оплачено потребителями		
Задолженность потребителей		
Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса		
Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса		
Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса		
Сумма пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса		
Вид коммунальной услуги		
Ед. измерения		
Общий объем потребления		
Начислено потребителям		
Оплачено потребителями		

	Задолженность потребителей		
	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса		
	Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса		
	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса		
	Сумма пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса		
Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг			
Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников			
	Направлено претензий потребителям-должникам		
	Направлено исковых заявлений		
	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы		

Собственник:
ФИО: *Иванов И.И.*

Приложение № 5 к Договору управления № 123-25 от 23.05.25

Согласие на обработку персональных данных

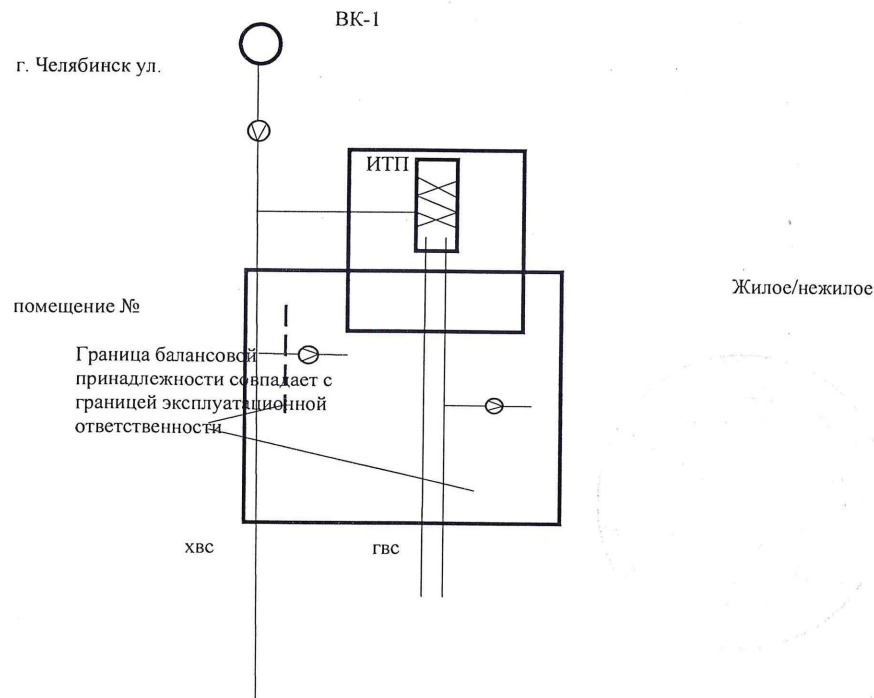
Предоставляю право ООО УК «Западный луч – Восток», осуществлять такие действия (операции) с моими персональными данными, как сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом: начисление платы за жилищные и коммунальные услуги, выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, привлечение расчетно-кассовых центров, иных третьих лиц для оказания услуг УО в части обеспечения функций управления многоквартирным домом, работа с должниками и т. п.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия договора управления, а также имеет силу в течение трех лет после его расторжения (для обеспечения возможности управляющей организации произвести перерасчет собственнику в случае его обращения за корректировкой размера платы за ЖКУ). Мне известно, что настоящее согласие на обработку персональных данных может быть мною отозвано путем направления письменного заявления.

Дата _____

Подпись: _____ ФИО (полностью)

Схема
балансового разграничения и эксплуатационной ответственности системы горячего и
холодного водоснабжения для жилых/нежилых помещений, расположенных по адресу: г.
Челябинск, ул.Эльтона 2-ая, д.50



Терминология:

Схема разграничения балансовой принадлежности - документ, определяющий границы владения тепло-, электро-, ХГВС и ВО сетями, источниками энергии и иным связанным оборудованием различными лицами на праве собственности или ином законном основании.

Схема разграничения эксплуатационной ответственности сторон - документ, определяющий границы ответственности сторон за эксплуатацию соответствующих тепло-, электро-, ХГВС и ВО сетей, источников энергии и иного связанного оборудования.

Граница балансовой принадлежности - линия раздела тепло-, электро-, ХГВС и ВО сетей, источников энергии и иного связанного оборудования между владельцами по признаку собственности или владения.

Граница эксплуатационной ответственности - линия раздела элементов источников энергии, тепло-, электро-, ХГВС и ВО сетей и иного связанного оборудования по признаку ответственности за эксплуатацию тех или иных элементов, устанавливаемая соглашением сторон договора, а при отсутствии такого соглашения - определяемая по границе балансовой принадлежности.

Сети холодного и горячего водоснабжения:

Балансовая принадлежность и границы эксплуатационной ответственности устанавливаются по первому запорному устройству от общедомовых сетей коммунального ресурса. Транзитные коммуникации балансодержателя, проходящие по общедомовому имуществу, в пользовании носят ограниченный характер и совершение действий по отношению к транзитным коммуникациям в местах общего пользования должно согласовываться с обслуживающей здание организацией.

Управляющая организация
ООО УК «Западный луч-Восток»

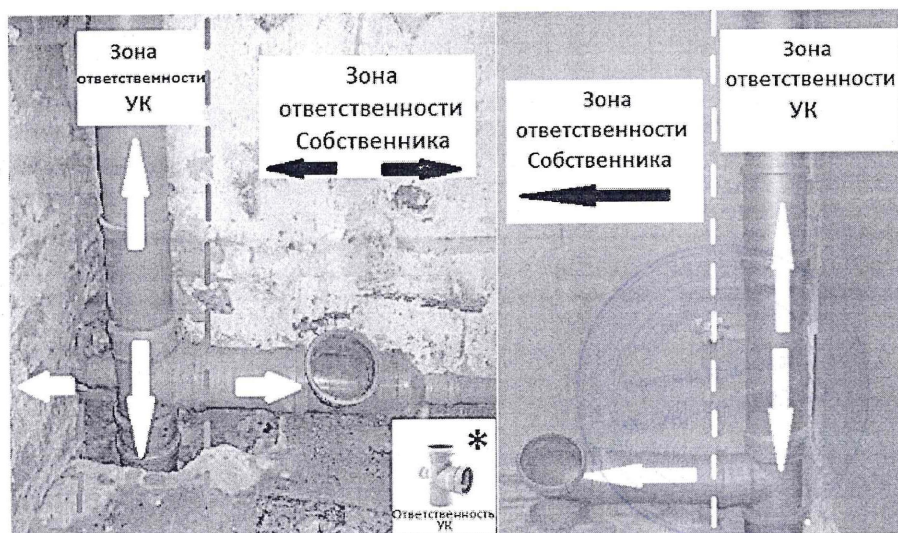
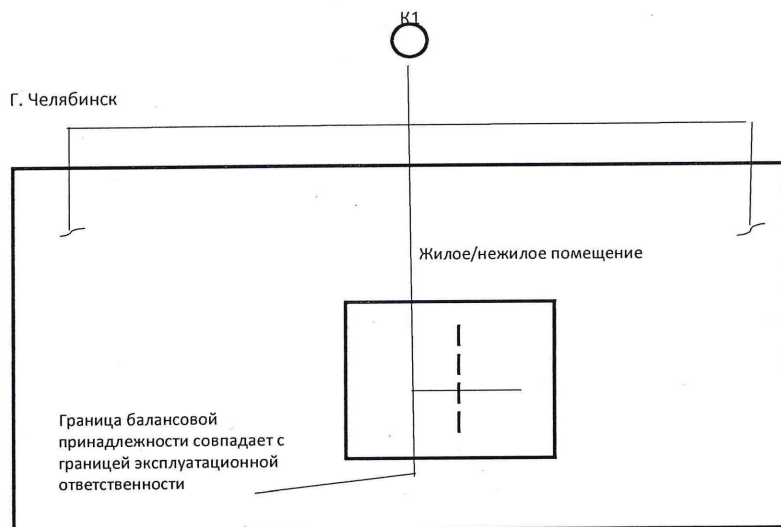
Генеральный директор:



Собственник:
ФИО:

Подписи и реквизиты стороны в Реестре
собственников, подписавших данный договор
управления

Схема
балансового разграничения и эксплуатационной ответственности системы водоотведения для
жилых/нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Челябинск, ул.Эльтонская 2-ая, д.50



Терминология:

Схема разграничения балансовой принадлежности - документ, определяющий границы владения тепло-, электро-, ХГВС и ВО сетями, источниками энергии и иным связанным оборудованием различными лицами на праве собственности или ином законном основании.

Схема разграничения эксплуатационной ответственности сторон - документ, определяющий границы ответственности сторон за эксплуатацию соответствующих тепло-, электро-, ХГВС и ВО сетей, источников энергии и иного связанного оборудования.

Граница балансовой принадлежности - линия раздела тепло-, электро-, ХГВС и ВО сетей, источников энергии и иного связанного оборудования между владельцами по признаку собственности или владения.

Граница эксплуатационной ответственности - линия раздела элементов источников энергии, тепло-, электро-, ХГВС и ВО сетей и иного связанного оборудования по признаку ответственности за эксплуатацию тех или иных элементов, устанавливаемая соглашением сторон договора, а при отсутствии такого соглашения - определяемая по границе балансовой принадлежности.

Сети водоотведения:

Балансовая принадлежность и границы эксплуатационной ответственности устанавливаются на поэтажном выпуске общедомового стояка от общедомовых сетей коммунального ресурса. Транзитные коммуникации балансодержателя, проходящие по общедомовому имуществу, в пользовании носят ограниченный характер и совершение действий по отношению к транзитным коммуникациям в местах общего пользования должно согласовываться с обслуживающей здание организацией.

Управляющая организация
ООО УК «Западный луч-Восток»

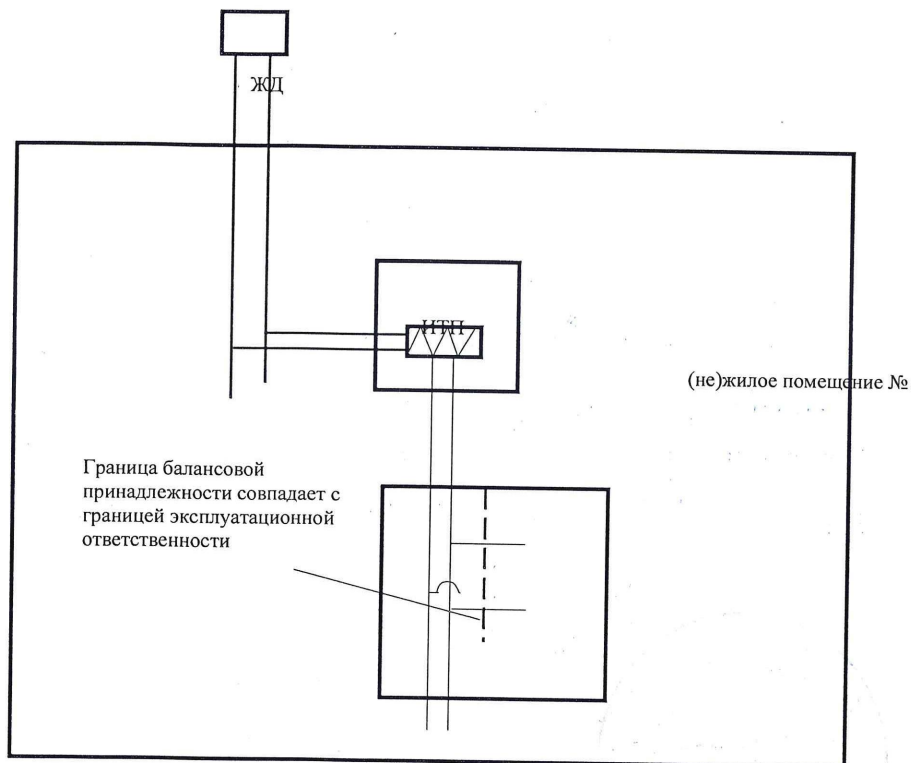


Собственник:
ФИО: Иванов И.И.

Подпись и реквизиты стороны в Реестре
собственников, подписавших данный договор
управления

Схема
балансового разграничения и эксплуатационной ответственности системы теплоснабжения для
нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Челябинск, ул.Эльтонская 2-ая, д.50

г. Челябинск



Терминология:

Схема разграничения балансовой принадлежности - документ, определяющий границы владения тепло-, электро-, ХГВС и ВО сетями, источниками энергии и иным связанным оборудованием различными лицами на праве собственности или ином законном основании.

Схема разграничения эксплуатационной ответственности сторон - документ, определяющий границы ответственности сторон за эксплуатацию соответствующих тепло-, электро-, ХГВС и ВО сетей, источников энергии и иного связанного оборудования.

Граница балансовой принадлежности - линия раздела тепло-, электро-, ХГВС и ВО сетей, источников энергии и иного связанного оборудования между владельцами по признаку собственности или владения.

Граница эксплуатационной ответственности - линия раздела элементов источников энергии, тепло-, электро-, ХГВС и ВО сетей и иного связанного оборудования по признаку ответственности за эксплуатацию тех или иных элементов, устанавливаемая соглашением сторон договора, а при отсутствии такого соглашения - определяемая по границе балансовой принадлежности.

Сети теплоснабжения:

Балансовая принадлежность и границы эксплуатационной ответственности устанавливаются по первому запорному устройству (запорно-регулирующее устройство) от общедомовых сетей коммунального ресурса. Транзитные коммуникации балансодержателя, проходящие по общедомовому имуществу, в пользовании носят ограниченный характер и совершение действий по отношению к транзитным коммуникациям в местах общего пользования должно согласовываться с обслуживающей здание



Собственник:
ФИО:

Подписи и реквизиты стороны в Реестре
собственников, подписавших данный договор
управления

Приложение № 10 к Договору управления № 23-25 от 23.05.25

Акт разграничения балансовой принадлежности электрических сетей (электроустановок) и эксплуатационной ответственности

Настоящий акт составлен представителем владельца электросети ООО УК «Западный луч - Восток» в лице Генерального директора М.С. Гладких и собственником жилого помещения _____ о следующем:

1. Наименование, адрес объекта: нежилое помещение: г. Челябинск _____ пом. _____.
2. Источник питания (наименование ПС, присоединения): ТП-_____, ВРУ 1.
3. Граница балансовой принадлежности: ЩЭ-_____, на конечниках кабеля, присоединенного к силовой общедомовой линии, ответственность за контактное соединение ООО УК «Западный луч - Восток».
4. Балансовая принадлежность: ТП-_____ - Филиал ОАО «МРСК Урала» Челябинск ПО «ЧГЭС»; кабельные линии 0,4кВ до наружной стены фундамента жилого здания - Застройщик; от наружной стены нежилого здания, до ЩЭ-_____ - на балансе собственников здания, отходящий кабель, коммутационная арматура, узел учета и сети пом. № _____ - на балансе собственника пом. № _____.
5. Граница эксплуатационной ответственности: ТП-_____ - Филиал ОАО «МРСК Урала» Челябинск ПО «ЧГЭС»; кабельные линии 0,4кВ до наружной стены фундамента жилого здания - Застройщик; от наружной стены нежилого здания до ЩЭ-_____ - ООО УК «Западный луч - Восток»; отходящий кабель, коммутационная арматура, узел учета и сети пом. № _____ - эксплуатационная ответственность собственника пом. № _____.
6. Согласованное напряжение на границе балансовой принадлежности, предельное отклонение (ГОСТ 13109-97) и место его замера: 0,22 кВ +/-10%, на открытых частях проводников кабельных линий на границе балансовой принадлежности.
7. Максимальная мощность: _____ кВт, максимальная мощность определена для потребителя в счет максимальной мощности ООО УК «Западный луч - Восток».
8. Количество и продолжительность отключений: для проведения плановых ремонтов: два раза в год по 8 часов каждое отключение, для проведения работ в сетях электроснабжения (в случае возникновения аварийной ситуации, либо по заявке потребителей) на период проведения работ.
9. Схема внешнего электроснабжения, обеспечена: по 3 категории надёжности.
10. Установка расчётных приборов учёта согласована на границе балансовой принадлежности в ЩЭ-_____.

Генеральный директор

Собственник жилого помещения



Собственник:
ФИО:

Подписи и реквизиты стороны в Реестре собственников, подписавших данный договор управления

