

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №9/25

г. Удачный

«01»июля 2023 года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СФЕРА" (далее ООО УК «СФЕРА»), имеющий лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 014-000286 от 06.02.2020г. именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Сафина Рафиса Рашидовича, действующего на основании Устава и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Удачный, Новый Город, д.25, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, действующие на основании Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор в соответствии с решением общего собрания собственников (протокол от «08» июня 2023 года), заключили данный Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом № 1 от «08» июня 2023 года.

1.2. При выполнении Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ, нормативными правовыми актами в сфере жилищных отношений.

1.3. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в доме. Объем обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются целями исполнения договора и нормами законодательства РФ.

1.4. Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью совершения действий при:

формировании платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми у УО заключен договор;

размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой УО, так иной организацией, с которой у УО заключен договор;

ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общедомового имущества (земельного участка, закрепленного к МКД, элементов благоустройства) и решения вопросов пользования этим имуществом, предоставления коммунальных и иных услуг Собственнику и лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – собственники, наниматели, арендаторы, потребители).

2.2. Состав общего имущества в доме, в отношении которого осуществляется управление в **Приложении № 1** к Договору, в дальнейшем после приема многоквартирного дома в управление будет составлена дефектная ведомость, учитывающая степень износа и необходимость ремонта.

2.3. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме (далее – дом, МКД) в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, включая услуги и работы по управлению домом, предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с Договором, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги и работы по управлению домом (далее – Перечень), а также периодичность указаны в **Приложении № 3** к Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление домом, оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги и работы по управлению домом, в соответствии с условиями Договора, а также в соответствии с требованиями технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Своевременно заключать договоры на оказания услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме со сторонними организациями, в том числе специализированными (в случае, если сама организация не оказывает такие услуги и не выполняет такие работы своими силами), а также осуществлять контроль за выполнением этими организациями обязательств по таким договорам.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в МКД, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им.

3.1.4. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, коммунальные услуги, по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.1.5. С момента заключения Управляющей организацией договора поставки коммунальных услуг с РСО обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД в необходимом объеме и установленного качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- е) отопление;

за исключением случаев, предусмотренных ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ (заключения собственниками помещений договоров непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами).

3.1.6. Извещать об изменениях режимов оказания коммунальных услуг и о плановых отключениях горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома не позднее, чем за 3 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.7. Выдавать Собственнику (нанимателю, арендатору) платежные документы не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. Согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 1 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.9. В случае прекращения договора управления домом – передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо кооперативу.

3.1.10. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора путем размещения его в ГИС ЖКХ (ч. 11 ст. 162 ЖК). Если собственники помещений не направят в адрес управляющей организации письменные мотивированные возражения в течение 15 дней с момента размещения ею отчета о своей деятельности, этот отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.11. Организовать работу аварийно-диспетчерской службы в соответствии с положениями раздела 4 Правил, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

3.1.12. Управляющая организация несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе выполнять работы (услуги), связанные с реализацией Договора, как лично, так и с привлечением других лиц, на основании заключенных договоров.

3.2.2. Требовать от Собственников (нанимателя, арендатора) соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, а также условий Договора, выдавать предписания в случае их невыполнения.

3.2.3. Требовать внесения платы по договору, а также в случаях, установленных законами и договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 1 месяц, в занимаемое потребителем помещение представителей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ и проверки устранения недостатков коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Требовать от потребителя возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных выше).

3.2.6. Осуществлять не чаще 1 раза в 1 месяц проверку достоверности передаваемых потребителем показаний индивидуальных приборов учета, установленных в помещениях, путем их посещения, а также проверку состояния этих приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки приборов учета вне помещений в месте, доступ к которому может быть осуществлен без потребителя, и в нежилых помещениях).

3.2.7. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих его проверках контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб на индивидуальные приборы учета, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать несанкционированное вмешательство в их работу.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу потребителю коммунальных услуг.

3.2.9. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в квартире, в случае если она не оборудована индивидуальными приборами учета холодной и горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.10. Устанавливать и вводить в эксплуатацию общедомовой прибор учета, соответствующий требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в домах, собственники помещений в которых обязаны в соответствии с законодательством РФ оснастить дома общедомовыми приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии и которые не оснащены такими приборами.

3.2.11. Ограничивать или приостанавливать коммунальные услуги без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро-, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

При обнаружении несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам управляющая организация составляет акт о выявлении несанкционированного подключения. На основании акта организация направляет потребителю уведомление о необходимости устранить несанкционированное подключение и доначисляет плату за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

Доначисление размера платы производится исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированного подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления несанкционированного подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, а в случае невозможности установления даты осуществления несанкционированного подключения - с даты проведения исполнителем предыдущей проверки, но не более чем за 3 месяца, предшествующие месяцу, в котором выявлено такое подключение, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения. В случае невозможности определить мощность несанкционированного подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10. При этом в случае отсутствия постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

3.2.12. Использовать персональную информацию о Собственнике (нанимателе, арендаторе) без дополнительного письменного разрешения Собственника либо иного лица в целях управления домом, в том числе при работе с должниками.

3.2.13. В соответствии с ч. 12 ст. 162 Жилищного кодекса РФ оставлять в своем распоряжении экономию, если по результатам исполнения договора управления в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о выполнении договора управления фактические расходы организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии, что полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и выполненным работ по управлению домом, по содержанию и ремонту общего имущества в доме.

3.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. Получать по Договору качественные услуги и работы в необходимых объемах.

3.3.2. Осуществлять контроль выполнения организацией условий Договора.

3.3.3. Получать от исполнителя сведения о правильности исчисления размера платы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.3.4. Требовать от организации проведения проверок качества коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.3.5. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного прибора учета, которым оснащен дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

3.3.6. Избрать совет МКД из числа собственников помещений в доме.

3.3.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение этих правил лицами, проживающими в его помещении, в соответствии с жилищным законодательством.

3.4.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги в порядке и сроки, установленные Договором.

3.4.3. Определять на основании предложений Управляющей организации необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно на общем собрании утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.4.4. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу, а также лицу, указанному в пункте 31(1) Правил предоставления коммунальных услуг не позднее 25 числа текущего месяца.

3.4.5. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией.

3.4.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать меры по устранению неисправностей, пожара и аварий.

3.4.7. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу организации или в службу, указанную исполнителем.

3.4.8. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные, индивидуальные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.4.9. Сохранять установленные исполнителем при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих проверках прибора учета на индивидуальные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

3.4.10. Допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в месяц, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.4.11. Допускать исполнителя в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных показаний приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в месяц.

3.4.12. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета.

3.4.13. Потребитель в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом исполнителя, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение 30 дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, исполнитель извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей исполнителя, за исключением случаев, когда такие представители не явились к сроку демонтажа прибора учета, указанному в извещении.

При непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального прибора учета в течение 3 месяцев подряд исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 3-месячного срока обязан провести проверку и снять показания прибора учета.

Проверка, если для ее проведения требуется доступ в жилое помещение потребителя, осуществляются в следующем порядке:

а) исполнитель направляет потребителю не позднее 5 дней до даты проведения проверки способом, позволяющим определить дату отправления такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение о предполагаемых дате (датах) и времени проведения проверки, о необходимости допуска в указанное время исполнителя для совершения проверки с обязательным разъяснением последствий бездействия потребителя или его отказа в допуске исполнителя к приборам учета;

б) потребитель обязан обеспечить допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение для проведения проверки в указанное в извещении время, за исключением случая, когда потребитель не может обеспечить допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение по причине временного отсутствия, о чем он обязан сообщить исполнителю в срок не позднее 2 дней до даты, указанной в извещении, с указанием иных возможных даты (дат) и времени допуска для проведения проверки, удобных для потребителя, при этом предложенная потребителем дата проверки не может быть ранее 2 дней с даты, когда поступило предложение от потребителя, и позднее 3 дней с даты, указанной в извещении о проведении проверки;

в) исполнитель обязан провести проверку в указанные в подпункте "а" настоящего пункта дату и время, а при наличии сообщения потребителя об ином времени в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта - в указанные в таком сообщении дату и время. По итогам проверки исполнитель обязан незамедлительно составить акт проверки;

г) если потребитель не обеспечил допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение в дату и время, указанные в извещении о проведении проверки или в предусмотренном подпунктом "б" настоящего пункта сообщении потребителя, и при этом в отношении потребителя, проживающего в жилом помещении, у исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, исполнитель составляет акт об отказе в допуске к прибору учета;

д) исполнитель обязан провести проверку и составить акт проверки в течение 10 дней после получения от потребителя, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности обеспечить допуск исполнителя в помещение для проверки.

В случае составления акта об отказе в допуске к прибору учета по истечении 3 расчетных периодов с даты составления такого акта исполнитель вправе производить расчет платы за коммунальные услуги исходя из норматива потребления коммунальных услуг с учетом количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении лиц, а также с учетом повышающего коэффициента начиная с 1-го числа месяца, в котором такой акт составлен. Величина повышающего коэффициента принимается равной 1,5. При отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в помещении граждан объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников помещения.

3.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.5. Потребитель не вправе:

а) использовать бытовые приборы, мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения, демонтировать приборы и осуществлять несанкционированное вмешательство в их работу;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в доме будет поддерживаться температура ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, изменять внутридомовые инженерные системы.

4. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОВЕТА ДОМА

4.1. Совет МКД:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в доме;

- выносит на общее собрание собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета дома, другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ;

- представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе совета дома;

- выполняет иные полномочия, предусмотренные жилищным законодательством.

4.2. Председатель совета МКД:

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД,

- подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также выполняет иные полномочия, предусмотренные жилищным законодательством.

4.3. Управляющая организация:

- совместно с Советом дома (председателем Совета дома) проводит текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества в соответствии с пунктом 13(1) Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491, а также проверку технического состояния дома, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего ремонта.

- согласовывает и подписывает с председателем Совета дома двусторонние акты приема-передачи по работам и услугам, являющимся предметом данного договора. В случае отказа председателя совета дома от подписания актов, управляющая организация имеет право подписать акты с любым собственником.

- привлекает председателя Совета дома для проведения обследований и составления актов в случае нанесения ущерба общему имуществу дома.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя (ч. 2 ст. 154 Жилищного кодекса РФ):

- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД;

- 2) взнос на капитальный ремонт;

- 3) плату за коммунальные услуги.

5.2. Расчётный период для оплаты услуг, оказанных Управляющей организацией по договору составляет один календарный месяц.

5.3. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

- 1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в ГИС ЖКХ), представленных не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

- 2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в ГИС ЖКХ, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

В случаях заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и (или) региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами плата за коммунальные услуги вносится собственниками соответствующей ресурсоснабжающей организации и региональному оператору.

5.4. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме, а также стоимость работ и услуг по управлению дома, определяется и утверждается решением Общего собрания по предложению Управляющей организации. Первоначальная стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется согласно приложению №3 - без учета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в доме.

Плата за содержание жилого помещения включает в себя отдельно плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в доме, при условии, что конструктивные особенности дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества. Размер этой платы определяется на основании требований ч. 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ, начисление происходит в платежном документе отдельными строками от платы за остальные работы и услуги по содержанию и ремонту, размер которой определен **приложением №3**.

5.5. Последующие предложения о размере платы Управляющая организация обязана представить собственникам не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников по вопросу принятия решения об определении размера платы за содержание жилого помещения. Предложение размещается на досках объявлений, расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен дом.

В предложении управляющей организации о размере платы должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения. Если размер такой платы превышает размер платы за содержание для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленный уполномоченными органами власти, в предложении Управляющей организации также указывается обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием периодичности их выполнения.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ.

5.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное, предварительно уведомив об этом Собственника - не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере.

5.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.9. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством РФ и не указанные прямо в Приложениях к договору могут выполняться Управляющей организацией за дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг организации по заявлению Собственника.

5.10. Услуги и работы, не перечисленные в договоре управления, но направленные на достижение целей управления МКД могут оказываться Управляющей организацией на основании отдельных решений общих собраний, в которых определяется вид услуг. Порядок её оказания, а также размер и порядок внесения платы за данные дополнительные услуги.

5.11. Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома в **Приложение №5**.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, а также причиненный ущерб, Стороны несут ответственность в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ и Договором.

6.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания) в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.3. 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 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 Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником, Советом дома, председателем Совета дома в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки при подписании актов приема-передачи работ, указании в них своих замечаний. В случае отсутствия замечаний работы считаются выполненными, а услуги – оказанными в необходимом объеме и надлежащего качества;
- совместных осмотров общего имущества, проверок технического состояния дома, инженерного оборудования;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений в Управляющую организацию. Данные обращения рассматриваются в сроки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416, а также иными нормативно-правовыми актами в зависимости от содержания обращений;

- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, а также в иные органы исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Собственники осуществляют контроль за деятельностью организации, не вмешиваясь в ее оперативно-хозяйственную деятельность.

7.3. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ по договору отражается в акте. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг №354.

7.4. Споры, возникшие из Договора или в связи с ним, могут разрешаться Сторонами путём переговоров или в судебном порядке. Также для разрешения споров стороны имеют право обращаться в государственные или муниципальные органы контроля (надзора) согласно компетенции данных органов.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

Изменения в договор управления вносятся по соглашению сторон путем утверждения отдельных изменений или новой редакции договора на общем собрании собственников после обязательного согласования изменений с Управляющей организацией. Одностороннее изменение условий договора не допускается.

Дополнительные соглашения с Управляющей организацией может подписывать председатель совета дома по доверенностям, либо на основании полномочий по решению ОСС от жильцов МКД.

Расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор заключен на 1 (один) год.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления (ч. 7 ст. 162 Жилищного кодекса РФ) с 01.03.2023 года.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были им предусмотрены.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ___ страницах и содержит __ Приложений:

1. Состав и состояние общего имущества в МКД по адресу: на ___ л.

2. Перечень технической документации на МКД и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на ___ л.

3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, на ___ л.

4. Информация, подлежащая доведению до потребителя путем включения в договор управления согласно Правилам предоставления коммунальных услуг на ___ л.

5. АКТ и СХЕМЫ по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома на ___ л.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сфера» (ООО УК «Сфера») ИНН/КПП 1433032195/143301001 ОГРН: 1191447015121 Р/с: 40702810676000012502 К/с: 30101810400000000609 БИК: 049805609 Банк: ПАО Сбербанк юр. адрес: 678188 Республика Саха/Якутия/ Центральная площадь, д.3 оф. 2 факт. адрес: Новый Город 22, кв.2 Тел.: 8 (914) 255 7373 E-mail: sfera.mkd@bk.ru</p> <p>Генеральный директор _____/Р.Р. Сафин/ м.п.</p>	<p>РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ, ПОДПИСАВШИХ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР – на _____ стр., приложение №6</p> <p>Настоящий договор одобрен общим собранием «Собственников» жилого дома № _____ г. Удачный по ул. Новый Город, д. _____ Республика Саха/Якутия, 678188 (протокол № _____ от «__» _____ 20__ года).</p> <p>Председателем совета многоквартирного дома в целях исполнения данного договора на момент заключения избран _____ _____ кв. _____</p>
---	--

**РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ, ПОДПИСАВШИХ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР – на _____ стр.,
приложение №6**

Настоящий договор одобрен общим собранием «Собственников» жилого дома № 25 г. Удачный по ул.
Новый Город, д. 25
Республика Саха/Якутия, 678188
(протокол № 1 от «08» июня 2023 года).

Председателем совета многоквартирного дома в целях исполнения данного договора на момент
заключения избран _____
_____ кв. _____

Приложение 1 к договору №9/25 от «01» июля 2023 года

СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД:

Наименование	Параметры
Данные дома	Жилой дом №_____ год ввода дома в эксплуатацию _____
Помещения общего пользования	общая площадь _____ м2 Жилая площадь _____
Межквартирные лестничные площадки	площадь внеквартирных помещений
Лестницы	площадь внеквартирных помещений
Полы	
Коридоры	
Технические этажи	
Чердаки	
Технические подвалы	
Фундаменты	
Стены и перегородки внутри подъездов	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	
Наружные стены и перегородки	
Перекрытия	
Крыши	
Двери	
Окна	
Вентиляция	
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	
Водосточные желоба/ водосточные трубы	
Электрические водно-распределительные устройства	
Светильники	
Системы дымоудаления	
Магистраль с распределительным щитком	
Сети электроснабжения	
Котлы отопительные	
Сети теплоснабжения	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	
Бойлерные, (теплообменники)	

Элеваторные узлы	
Радиаторы	
Полотенцесушители	
Системы очистки воды	
Насосы	
Трубопроводы холодной воды	
Трубопроводы горячей воды	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	
Коллективные приборы учета	
Сигнализация	
Трубопроводы канализации	
Калориферы	
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	
Иное оборудование	Указать наименование
Общая площадь	земельного участка - _____ га; в том числе площадь застройки - _____ га; асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м Скамейки - _____ шт. Столы - _____ шт.
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.

Примечание: Состав общего имущества в доме, в отношении которого осуществляется управление в Приложении № 1 к Договору №1, в дальнейшем после приема многоквартирного дома в управление будет составлена дефектная ведомость, учитывающая степень износа и необходимость ремонта.

Управляющая организация

(_____)

Приложение 2 к договору №9/25 от «01» июля 2023 года

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МКД

№ п/п	Наименование документа	Кол-во листов	Примечания
I. Техническая документация на МКД			
1.	Технический паспорт на МКД с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на МКД)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в МКД		
3.	Документ (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. Инженерных коммуникаций	
		4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. Общих (квартирных) приборов учета	Для определения объемов потребления коммунальных услуг всеми категориями потребителей в коммунальной квартире
		4.4. Индивидуальных приборов учета	Для определения объемов потребления коммунальных услуг потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. Механического оборудования	
		4.6. Электрического оборудования	
		4.7. Санитарно-технического оборудования	
		4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в МКД оборудования	
		4.9. Отдельных конструктивных элементов дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)	
			Акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду
5.	Инструкции по эксплуатации МКД по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007)		
II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы			
6.	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра		
7.	Выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом		В случае регистрации таких прав

8	Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме		если строительство, реконструкция или капитальный ремонт дома осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством РФ формы градостроительного плана земельного участка
9	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута). Документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		В случае установления сервитута
10	Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса РФ		
11	Список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);		составляется с учетом требований законодательства о защите персональных данных
12	Договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме		В случае их заключения
13	Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме вместе с решениями собственников (оригиналы в отношении документов, составленных до 2018 года, копии – для собраний, проводимых с 2018 г.)		
14	Проектная документация на МКД, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) МКД		
15	Акт приемки в эксплуатацию МКД		
16.	Акты освидетельствования скрытых работ		
17.	Протокол измерения шума и вибрации		
18	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
19.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
20.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
21.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно–техническое и иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование		
22	Акты передачи Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки МКД в эксплуатацию		За год, предшествующий передаче документации
23.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг		
24.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг		
25	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: – договоры; – списки; – прочее		

Примечание. Необходимо указание на форму документа: оригинал, нотариально заверенная копия, копия, заверенная органом, выдавшим документ, ксерокопия или др. В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД.

Управляющая организация

(_____)

Приложение 3 к договору №9/25 от «01» июля 2023 года

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО В МКД, ВКЛЮЧАЯ УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД. ИХ СТОИМОСТЬ

Наименование работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД	Периодичность	Цена за кв.м. с помещения ежемесячно по основным статьям расходов (п. I, II, III)
I. Содержание		20,25 руб.
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий и балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.	В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя №170 2003 г). Устранение нарушений – по мере выявления	
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Устранение нарушений – по мере выявления	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Устранение нарушений – по мере выявления	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;	В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Устранение нарушений – по мере выявления	

<p>контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>		
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <p>контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</p> <p>выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.</p> <p>Устранение нарушений – по мере выявления</p>	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</p> <p>проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</p> <p>проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</p> <p>контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;</p> <p>осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.</p> <p>Устранение нарушений – по мере выявления</p>	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</p> <p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> <p>выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.</p> <p>Устранение нарушений – по мере выявления</p>	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p> <p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</p> <p>выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</p> <p>контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.</p> <p>Устранение нарушений – по мере выявления</p>	

<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Устранение нарушений – по мере выявления</p>	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Устранение нарушений – по мере выявления</p>	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Устранение нарушений – по мере выявления</p>	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Устранение нарушений – по мере выявления</p>	
<p>2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>		
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Устранение нарушений – по мере выявления</p>	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы теплоснабжения многоквартирного дома: проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на оборудовании системы теплоснабжения в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Устранение нарушений – по мере выявления</p>	
<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Устранение нарушений – по мере выявления</p>	

<p>промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;</p> <p>промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>		
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</p> <p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</p> <p>проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);</p> <p>удаление воздуха из системы отопления;</p> <p>промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.</p> <p>Устранение нарушений – по мере выявления</p>	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</p> <p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</p> <p>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;</p> <p>контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.</p> <p>Устранение нарушений – по мере выявления</p>	
<p>3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</p>		
<p>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p> <p>сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон;</p> <p>очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);</p> <p>проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.</p> <p>Устранение нарушений – по мере выявления</p>	
<p>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в холодный период года:</p> <p>очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;</p> <p>очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);</p> <p>очистка придомовой территории от наледи и льда;</p> <p>очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка;</p> <p>уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.</p>	<p>В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.</p> <p>Устранение нарушений – по мере выявления</p>	
<p>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</p> <p>подметание и уборка придомовой территории;</p> <p>очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;</p> <p>уборка и выкашивание газонов;</p> <p>прочистка ливневой канализации;</p> <p>уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.</p>	<p>постоянно</p>	
<p>Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.</p>	<p>постоянно</p>	
<p>Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организацию, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.</p>	<p>постоянно</p>	
<p>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.</p>	<p>постоянно</p>	
<p>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.</p>	<p>немедленно</p>	
<p>Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.</p>	<p>постоянно</p>	
<p>II. Текущий ремонт</p>	<p>Согласно плану текущего ремонта, утвержденного общим собранием собственников или советам дома при наличии у него соответствующего полномочия</p>	<p>30,85 руб.</p>

III. Управление МКД, включая:		23,90 руб.
<p>прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);</p>	постоянно	
<p>ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса РФ, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;</p>	постоянно	
<p>подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:</p> <p>разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);</p> <p>расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);</p> <p>подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;</p> <p>подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме 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;</p> <p>обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;</p>	ежегодно	
<p>организация управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:</p> <p>уведомление, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;</p> <p>обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;</p> <p>подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;</p> <p>подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;</p> <p>документальное оформление решений, принятых собранием;</p> <p>доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;</p>	В случае поступления заявления от собственников, предусмотренного ч. 6 ст. 45 Жилищного кодекса РФ	
<p>организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:</p> <p>определение способа оказания услуг и выполнения работ;</p> <p>подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;</p> <p>выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;</p> <p>заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</p> <p>заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;</p> <p>заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ);</p> <p>заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;</p> <p>осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;</p> <p>ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</p>	постоянно	
<p>взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;</p>	По мере необходимости	

<p>организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:</p> <p>начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;</p> <p>оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;</p> <p>осуществление управляющими организациями, расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ;</p>	<p>постоянно</p>	
<p>обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:</p> <p>предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;</p> <p>раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом;</p> <p>прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;</p> <p>обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.</p>	<p>Ежегодно</p> <p>В соответствии со сроками, установленными нормативно для конкретного вида информации</p> <p>В соответствии со сроками, установленными Постановлениями Правительства РФ №354, 416, 491 и иными НПА в зависимости от содержания обращения</p> <p>По мере необходимости, в т.ч. при волеизъявлении собственников</p>	

Управляющая организация

(_____)

**ИНФОРМАЦИЯ, ПОДЛЕЖАЩАЯ ДОВЕДЕНИЮ ДО ПОТРЕБИТЕЛЯ ПУТЕМ ВКЛЮЧЕНИЯ В ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ СОГЛАСНО ПРАВИЛАМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сфера» (ООО УК «Сфера»)

Дата регистрации 13.11.2019 ОГРН 1191447015121 от 13.11.2019

Генеральный Директор Сафин Рафис Рашидович

678188, Республика Саха/Якутия/, г. Удачный, Центральная площадь, д.3 оф. 2

ИНН/КПП 1433032195/143301001 ОГРН: 1191447015121 адрес сайта: ГИС ЖКХ, Сферамкд.рф

Телефон диспетчерской : +79142557373

Аварийно-диспетчерской службы :

Тарифы на коммунальные услуги, надбавки к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены.

...

Показатели качества коммунальных услуг.

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора ≤ 1 : в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С	
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) ≤ 1	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	

III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 24 часа - при наличии 1 источника питания	
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 32144-2014)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	
V. Газоснабжение		
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца	
12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)	отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	
13. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	
VI. Отопление		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	
VII. Обращение с твердыми коммунальными отходами		
17. Обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест накопления: в холодное время года (при среднесуточной температуре +5 °С и ниже) не реже одного раза в трое суток, в теплое время (при среднесуточной температуре свыше +5 °С) не реже 1 раза в сутки (ежедневный вывоз)	допустимое отклонение сроков: не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 48 часов одновременно - при среднесуточной температуре воздуха +5 °С и ниже; не более 24 часов одновременно - при среднесуточной температуре воздуха свыше +5 °С	

Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства.

Органы государственного жилищного надзора:

Государственная жилищная инспекция области: ул. Аммосова, д. 8, г. Якутск, 677018, тел.: (4112) 34-26-44, тел./факс (4112) 34-22-49, e-mail: ugszhn@sakha.gov.ru.

Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля в сфере ЖКХ:

Администрация муниципального образования «Город Удачный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия)
Почтовый адрес городской администрации: 678188, Республика Саха (Якутия), Мирнинский район, г. Удачный, микрорайон Новый город, Центральная площадь 1, Администрация МО «Город Удачный».

Адрес электронной почты: adm.udachny@mail.ru

тел. приемной (41136) 5-25-70,

т/ф (41136) 5-05-70, 5-13-76

Органы прокуратуры:

На территории г. Удачного и п. Айхал деятельность осуществляет прокуратура г. Удачного.

В г. Удачном прокуратура расположена по адресу: мкр Новый город, д. 12, кв. 123.

Факс: 8 (41136) 5-02-03, адрес электронной почты: uda@14.mailop.ru

График работы и приема граждан:

ежедневно с 9:00 до 13:00 и с 14:00 до 18:00

Прием граждан прокурором города осуществляется в г. Удачном

еженедельно по вторникам с 10:00 до 12:00

Информация о ресурсоснабжающих организациях:

Удачинское отделение ООО "ПТВС"

678188, РЕСП САХА /ЯКУТИЯ/ 14, Г УДАЧНЫЙ, МКР. НОВЫЙ ГОРОД д.7Б,МФЦ«Мои документы»

Телефон: ЕДИНЫЙ РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТР 5-42-01

адрес электронной почты: ptvs@alrosa.ru

адрес сайта: www.ptvs-mir.ru

ИНН/КПП 1433029788 / 143301001

Номер банковского счета и банковские реквизиты :Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Хабаровск

Р/С № 40702810314020001179 БИК 040813727 КОР/СЧЕТ 30101810400000000727

Деятельность: Производство пара и горячей воды (тепловой энергии)

Удачинское отделение Филиал «Якутскэнерго»

677009 РЕСП.САХА/ЯКУТИЯ/ Г. УДАЧНЫЙ, МКР.НОВЫЙ ГОРОД Д18 ОФ78

Телефон : 5-02-68,5-06-59

адрес электронной почты : inform@yakutskenergo.ru

адрес сайта: www.yakutskenergo.ru

ИНН/КПП 1435028701 / 143501001

Номер банковского счета и банковские реквизиты: ПАО СБ России Филиал № 8603 ЯО г. Якутск

Р/С 40702810776030000183 БИК 049805609 КОР/СЧЕТ 30101810400000000609

Категория: Платежи за электроэнергию

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома.

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

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

3. 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 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. 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 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим 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.

6. 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 за счет средств Собственника*. *В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей компанией соответствующего счета

Нормативные акты: Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491(ред. от 15.12.2018) "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"

7. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 N 644(ред. от 26.07.2018)"Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" "граница эксплуатационной ответственности" - линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, по признаку обязанностей (ответственности) по эксплуатации этих систем или сетей, устанавливаемая в договоре холодного водоснабжения, договоре водоотведения или едином договоре холодного водоснабжения и водоотведения, договоре по транспортировке холодной воды, договоре по транспортировке сточных вод

СХЕМЫ

границ балансовой и эксплуатационной ответственности между исполнителем и потребителем.

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

1. Границами эксплуатационной ответственности по электроснабжению являются верхние клеммы подключения вводного автоматического выключателя, расположенного в этажном распределительном шкафу. Отходящие линии электроснабжения, все электрооборудование и электрическую разводку внутри квартиры обслуживает Собственник. Стояковая разводка, верхние болты вводного выключателя и этажный электрощит находятся на общем балансе Собственников квартир, и обслуживается Управляющей компанией.

Зона ответственности УК

Зона ответственности Собственника



2. Границами ответственности по холодному и горячему водоснабжению и по установке полотенцесушителя являются точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Общедомовые стояки ХВС и ГВС обслуживается Управляющей компанией. Первый расположенный от стояка кран и вся водопроводная разводка внутри квартиры находится в зоне ответственности Собственника.

Зона ответственности УК

Зона ответственности Собственника

Зона ответственности УК



3. Границами ответственности по канализации является место присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику или кресту транзитного стояка домового водоотведения. Отводящую трубу и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает Собственник. Тройник или крест транзитного стояка и сам стояк обслуживается Управляющей компанией.

Зона ответственности УК

Зона ответственности собственника

Зона ответственности собственника



4. Границами ответственности по теплоснабжению при двухтрубной разводке системы отопления являются места присоединения в коллекторном шкафу перед отключающим устройством до ввода в квартиру: первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления. Транзитные стояки подающего и циркуляционного трубопровода и коллектор в местах общего пользования находятся на общедомовом балансе и обслуживаются Управляющей компанией. Отключающее устройство квартирного трубопровода отопления и отопительные приборы, расположенные внутри квартиры, обслуживаются Собственником.

**Зона ответственности
Собственника**

Зона ответственности УК

**Зона ответственности
Собственника**



5. Границами ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ) являются точка крепления подходящего кабеля к квартирному блоку ПЗУ. Квартирный блок ПЗУ, установленный внутри квартиры, обслуживает Собственник. Подводка к квартирному блоку ПЗУ находится на общедомовом балансе и обслуживается Управляющей компанией.

Зона ответственности УК

**Зона ответственности
собственника**



Управляющая организация

(_____)