

ООО «УК ЭДАЗИ»

ДОГОВОР

**управления многоквартирным домом
между управляющей организацией и собственниками
помещения (-ий) в многоквартирном жилом доме по
адресу:
Ленинградская область, г. Выборг, ул. Гагарина д.37**

Выборг
ДОГОВОР № ЭВ004
управления многоквартирным домом
между управляющей организацией и собственником (-ами) помещения (-ий) в
многоквартирном жилом доме по адресу: г. Выборг, ул. Гагарина д.37

г. Выборг

"01" марта 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК ЭДАЗИ» (ООО «УК ЭДАЗИ»), ИНН 4704108992, ОГРН 1214700007081, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Столбунова Игоря Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники многоквартирного дома по адресу: г. Выборг, ул. Гагарина д.37, в лице Председателя совета многоквартирного дома Маскевич Марины Петровны, действующего на основании решения общего собрания собственников от 06.02.2021 года, именуемые в дальнейшем Собственники, с другой стороны, а вместе именуемые Сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора:

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Выборг, ул. Гагарина д.37 (далее - Многоквартирный дом) в отношении Помещений, в т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом и вывоз твердых бытовых отходов, а также обеспечивать предоставление в Помещения коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 1 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 2 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств,

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

2. Права и обязанности сторон:

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в отношении Помещений, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов (при наличии), уборке лестничных клеток, содержанию и ремонту кодового замка, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами - собственниками и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее - Пользователи), жилые Помещения следующих коммунальных услуг:

холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение на общедомовые нужды.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее – Правила), «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Федеральным Законом РФ от 23.11.2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Информировать Собственников и Пользователей, о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.6. Рассматривать обращения Собственников и Пользователей Помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за предыдущий год путем размещения на официальном сайте управляющей организации.

2.1.8. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

2.1.9. Организовать, путем заключения договора на комплексное обслуживание Управляющей компании по расчетам с физическими и юридическими лицами за жилищно-коммунальные услуги, расчеты и начисление, сбор, распределение и перечисление сумм платежей за жилищно-коммунальные и прочие услуги, а также формирование, печатание и выдача счетов в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

При этом Управляющая организация обязуется соблюдать, согласно действующего законодательства, режим безопасности персональных данных при их обработке и конфиденциальности персональных данных в целях исполнения обязательств по Договору. Управляющая организация вправе обрабатывать информацию о персональных данных путем использования, передачи, обновления, хранения, обезличивания, удаления, а также иными способами. Соответственно Собственники дают согласие на обработку персональных данных в рамках исполнения данного Договора.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5. Требовать допуска в жилое, нежилое помещение, своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического, санитарного и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, для составления акта, для ликвидации аварий.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Соблюдать «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, а также использовать жилое помещение по целевому назначению и в пределах, установленных ЖК РФ.

2.3.3. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.3.4. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретение в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.5. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

2.3.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную Управляющей организации.

2.3.7. Обеспечивать доступ в принадлежащее помещение (я) и к инженерным сетям общего имущества Многоквартирного дома должностным лицам Управляющей организации, либо организации, имеющей право проведения работ электро-, тепло-, водоснабжения, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выполнения необходимых работ, составления актов.

2.3.8. Содержать принадлежащее собственнику транспортное средство в соответствии с действующим законодательством (не препятствовать механизированной уборке территории и вывозу мусора, не парковать транспортное средство ближе, чем на 5 метра от фасада здания, не размещать транспортное средство на газонах и детских площадках).

2.3.9. Собственники, владельцы собак и кошек обязаны поддерживать санитарное состояние в многоквартирных домах и на прилегающих территориях. Собственники, осуществляющие выгул собак, обязаны очищать указанные территории от экскрементов.

2.3.10. Не складировать крупногабаритный мусор (мебель, строительный мусор и др.) в подъездах, на этажах, возле лифтов.

2.3.11. Соблюдать санитарные нормы и правила, требования противопожарной безопасности.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и

оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п.2.1.7. Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

3. Платежи и расчеты по Договору:

3.1. Собственники ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещения, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (для физических лиц) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

3.2. Плата Собственников жилых Помещений за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлена согласно Приложения № 3 к настоящему договору.

3.3. Размер платы Собственников нежилых Помещений за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле этих нежилых Помещений в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4. В случае установления общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме иного размера платы собственников жилых Помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, установленном дополнительным соглашением к Договору с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

В дополнительном соглашении указываются дата проведения и решение общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от _____ № _____).

3.5. Изменение размера Платы Собственников по Договору 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.6. Размер платы Собственников нежилых Помещений за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, с целью содержания общедомового имущества, определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке.

3.7. Размер платы Собственников жилых Помещений за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленной Собственникам и Пользователям жилых Помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.9. При временном отсутствии граждан - Собственников и Пользователей Помещений размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному, горячему

водоснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в предусмотренном законодательством порядке.

3.10. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

4. Ответственность:

4.1. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.8.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

4.4. Несвоевременное и (или) не полное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги влечет обязанность уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5. Изменение и расторжение Договора:

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене Управляющей организации, Собственники вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном

доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

5.4. Договор может быть расторгнут Собственниками в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственников, Собственники обязаны письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3., 5.4. Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственников по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.7. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.8. Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

6. Срок действия Договора:

6.1. Договор заключен на срок 5 лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией. По истечении указанного срока договор автоматически продляется на тот же срок на тех же условиях.

6.2. Датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)». Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление управляющей организации путем размещения на входных дверях в каждый подъезд Многоквартирного дома соответствующей информации.

6.3. Настоящий Договор считается заключенным в письменной форме с момента подписания договора.

6.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

7. Особые условия:

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется Собственниками в соответствии с действующим законодательством, а также советом многоквартирного дома, комиссией или уполномоченным лицом, выбранными по

решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме, в рамках полномочий, установленных законодательством или решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме

Управляющая организация обязана предоставлять совету многоквартирного дома, комиссии (уполномоченному лицу) любую информацию по выполнению договора управления в Многоквартирном доме в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

8. Прочие условия:

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматриваются судами общей юрисдикции и Арбитражным суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

8.3. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Управляющая организация	Собственники
<p>ООО «УК ЭДАЗИ»</p> <p>Юридический адрес: 188808, Ленинградская обл., г. Выборг, ул. Кривоносова, д.13, офис 55 ИНН 4704108992 КПП 470401001 БИК 044030653 р/с 40702810855000094140 к/с 30101810500000000653 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк</p> <p></p> <p>Столбунов И.С.</p>	<p></p>

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

а) Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в этом Многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные (при наличии), чердаки, технические этажи (включая построенные на законном основании за счет средств собственников помещений, площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (-или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и др. инженерное оборудование);

б) Крыши;

в) Ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и несущие колонны);

г) Ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (-или) нежилого помещения (включая окна, двери, помещения общего пользования, перила, парапеты);

д) Электрическое, санитарно-техническое и механическое оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (-или) нежилого помещения (квартиры);

е) Придомовая территория;

ж) Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также электрического, санитарно-технического и механического оборудования, расположенного на этих сетях;

з) Внутридомовая система отопления МОП, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей запорной арматуры, а также тепломеханического оборудования, расположенного на этих сетях;

и) Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей от внешней границы, до индивидуальных общих (квартирных) приборов учета, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Собственники

П.

Генеральный директор



Стобунов И.С.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ПО
ДОГОВОРУ**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя (ненужное вычеркнуть):

1. Управление Многоквартирным домом,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - переговорно-замочного устройства.
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
 - придомовой территории,
 - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация Многоквартирного дома.

Управляющая организация осуществляет минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с постановлением Правительства РФ от 3.04.2013 N 290.

Собственники

 Маскавичев П.



Расчет тарифа и периодичность оказания услуг.

№ п.п.	Наименование работ и услуг	Единица измерения	Тариф в месяц, руб.	Итого за год, руб.
I.	Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома	на 1 МКД, общей площадью помещений МКД	20,44	245,28
II.	Содержание общедомового газового оборудования	на 1 МКД, общей площадью помещений МКД	по тарифу эксплуатационной организации	по тарифу эксплуатационной организации

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их выполнения и оказания, а также размер их финансирования (в соответствии с Приказом Правительства от 3 апреля 2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Приказом Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»)

№ п.п.	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ, услуг	Единица измерения	Тариф
I.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и стоебов, перекрытий и покрытий, балок ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов			
1.1	Проведение технических осмотров строительных конструкций и конструктивных элементов МКД	2 раза в год		
	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	2 раза в год		
	Технический осмотр кровли <i>минимальность по завершению кровельных покрытий</i>	2 раза в год		
	- мягкая кровля			
	Технический осмотр заполнения дверных и оконных проемов	2 раза в год		
	Технический осмотр перекрытий, пола, стен <i>- перекрытия - стены - полы</i>	2 раза в год		
	Технический осмотр внутренней и наружной штукатурки, облицовки стен	2 раза в год		
Технический осмотр внутренней и наружной окраски	2 раза в год			
1.2	Содержание организованного водоотвода <i>- технический осмотр организованного водоотвода - проверка исправности воронок внутренних и наружных водоотвода при эксплуатации - укрепление водосточных труб, козырьков и воронок</i>	1 раз в год		
	3	Укрепление и ремонт конструктивных элементов МКД, в том числе при подготовке к сезонной эксплуатации <i>- замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования - ремонт и укрепление каменных окон и окон в помещениях общего пользования - проверка состояния и ремонт проемов в цоколях зданий - ремонт проемов отмостки - укрепление подоконников</i>	1 раз в год	
		по мере необходимости		
1.4		Устранение неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта строительных конструкций жилых домов (восстановительные работы) <i>Кровля: протечки и отсыпания с кровли, повреждение систем организованного водоотвода</i> <i>Фундаменты: стены с устранением трещин, укрепление фундаментов, восстановление (ремонт) отмостки, защита свай отсыпанием, укрепление и восстановление откосов, установка в откосах и лотках и защита их от смещения, установка дренажных систем (фасад), защита цоколей и восстановление герметизации</i> <i>Цоколи: Ремонт штукатурки цоколя на каменной основе</i> <i>Лифты: Выявление нарушений и эксплуатационных качества несущих конструкций, элементов металлических ограждений на балконах, контроль состояния и восстановление отсыпанных элементов балконов</i> <i>Окна: замена и укрепление поврежденных стекол и сорванные ставки оконных переплетов, фортохов, балконных дверей по типу: открытие, затворение, восстановление поврежденных полов</i> <i>Внутренняя и наружная отделка: восстановление штукатурки потолка и/ли верхней части стены, угрожающее ее обрушению, устранение влаги наружной облицовки, а также же трещин и отсыпаний, установленных на фасадах со стороны</i>	по мере необходимости	
	по мере необходимости			
	по мере необходимости			
	по мере необходимости			

	<p>Выводы: дружно (зря/выр), кто/аркж: ремонт/повышенности)</p> <p>Поны (ремонты/отдел/наклад/участков/бетонных/по/та)</p> <p>Исполнение, установка и ремонт/оборуд/наклад/кранов/повышенности/та/местности</p>	
II.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общедолюльческого имущества в многоквартирном доме	
2.1	<p>Содержание систем вентиляции и дымоудаления</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка наличия засора в вентиляционных каналах - проверка исправности канальных вентиляторов - проверка и профилактика дымоудалительных систем 	<p>3 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p>
2.2	<p>Содержание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах</p>	
	<p>Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей в системах центрального отопления</p> <p>Осмотр системы центрального отопления: проверка состояния трубопроводов, отопительных приборов, регуляторов и запорной арматуры</p> <p>Осмотр системы центрального отопления: проверка состояния регуляторов кранов и вентиляторов, запорной арматуры, проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-защитных или теплоизоляционных материалов</p> <p>Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления</p> <ul style="list-style-type: none"> - регулировка проходных и пробочных кранов, вентиляторов и запорных устройств - регулировка и подвеска соединений - очистка резьбы теплового аппарата - очистка от накипи запорной арматуры - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре - разборка, осмотр и очистка грязевого воздухоотборника, вентилей, компенсаторов, регуляторов кранов, вентиляторов, запорных устройств - замена участков труб (до 2м) регуляторов запорной арматуры - установка воздушных пробок в радиаторах и стояках и др. - проверка, техническое обслуживание, проверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета 	<p>общие осмотры 2 раза в год</p> <p>общие осмотры 2 раза в год, частичные осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>снятие показаний ежемесячно, поверка по графику, ремонт по мере необходимости</p>
	<p>Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации</p> <p>Холодное водоснабжение</p> <p>Проверка исправности вводных кранов, смесителей, запорной арматуры, сантехники - технических приборов</p> <p>Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, распределительных канализационных трубах, стояках</p> <p>Устранение незначительных неисправностей</p> <ul style="list-style-type: none"> - замена прокладок и набивки сальников в вводных кранах и технических приборах - устранение течи - замена участков труб (до 2м) регуляторов запорной арматуры - проверка надежности спусков и трещин на внутренних трубопроводах и стояках и др. - проверка, техническое обслуживание, проверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета 	<p>общие осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>снятие показаний ежемесячно, поверка по графику, ремонт по мере необходимости</p>
	<p>Горячее водоснабжение</p> <p>Проверка исправности вводных кранов, смесителей, запорной арматуры, сантехники - технических приборов</p> <p>Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, распределительных канализационных трубах, стояках</p> <p>Устранение незначительных неисправностей</p> <ul style="list-style-type: none"> - замена прокладок и набивки сальников в вводных кранах и технических приборах - устранение течи - проверка надежности спусков и трещин на внутренних трубопроводах и стояках и др. - проверка, техническое обслуживание, проверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета 	<p>общие осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>снятие показаний ежемесячно, поверка по графику, ремонт по мере необходимости</p>
	<p>Водоотведение</p> <p>Проверка состояния креплений на магистральных трубопроводах, распределительных канализационных трубах и др.</p> <p>Устранение незначительных неисправностей</p> <ul style="list-style-type: none"> - замена участков трубопроводов - очистка канализационной сети (до границы дома) и др. 	<p>общие осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>
2.3	<p>Содержание систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) - расконсервация, консервация и ремонт (минимальный объем), регулировка, промывка, испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения при подготовке к сезонной эксплуатации</p>	1 раз в год
2.4	<p>Проведение технического обслуживания и устранение незначительных неисправностей водоподогревателей (бойлеров)</p>	техническое обслуживание 2 раза в год
2.5	<p>Содержание электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД</p> <p>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах электрооборудования</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка наличия цепи между элементами и металлическими элементами - проверка изоляции 	1 раз в три года

по 2.4.ж, 2.5.ж и 2.6.ж
показаний МКД

	<ul style="list-style-type: none"> - проверка диэлектрического состояния питания - проверка сопротивления изоляции проводов 	
	<p>Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей внутридомовой системы электроснабжения</p> <p><i>Проверка состояния линий электрических сетей и аппаратуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и распределительных шкафов, силовых устройств</i></p> <p><i>Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - замена резиной электрорубашки - слезы света выключателей, патронов, автоматов - ремонт групповых щитков на лестничной клетке - ремонт силовых предохранительных шкафов - окраска на изоляционных щитках и распределительных шкафах и др. <i>Чистка ламп накаливания на лестничных площадках, в подъездах, в подвалах</i> 	<p>общие осмотры 2 раза в год, частичные осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости в ходе и по результатам проведения осмотров</p> <p>по мере необходимости</p>
III.	Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	
3.1	Содержание помещений общего пользования	
	Подметание лестничных площадок и маршей МКД	2 раза в месяц (1 раз в 2 недели)
	Мытье лестничных площадок и маршей МКД Обметание пыли с потолков	1 раз в месяц 2 раза в год
	Мытье окон <i>категоричность по безопасности выполнения работы:</i> - окна, легкодоступные для работы - окна, труднодоступные для работы	1 раз в год
	Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов <ul style="list-style-type: none"> - стены, окрашенные масляной краской, - двери общего пользования, - подоконники, - оконные ограждения - чердачные лестницы - перила - отопительные приборы (радиаторы) - почтовые ящики - шкафы для электрощитков - плафоны 	1 раз в год 1 раз в год 2 раза в год 2 раза в год 1 раз в год 1 раз в год 2 раза в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год
	Очистка подвального помещений от мусора. Закрытие подвалов на замки или другие запирающие устройства	очистка от мусора 2 раза в год, закрытие на замки по мере необходимости
	Очистка кровли от мусора, сбрасывание снега с крыши, сбивание сосулек - очистка от мусора <i>категоричность по безопасности выполнения работы:</i> - кровля мягкая - сбрасывание снега с крыши, сбивание сосулек	очистка от мусора 2 раза в год очистка от снега, сбивание сосулек по мере необходимости
3.2	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	
	В осенне-летний период:	
	Подметание земельного участка: <ul style="list-style-type: none"> - с усовершенствованным покрытием (асфальтобетонные, брусчатые) - с несовершенствованным покрытием (щебеночные, булыжные) - территории без покрытий Уборка территории без покрытия (зеленой зоны, газонов) от случайного мусора Выкашивание травы Уборка приямков	3 раза в неделю 3 раза в неделю по мере необходимости (планово) 2 раза в сезон 2 раза в сезон
	Полivка газонов, зеленых насаждений Вырезка сухих веток Омоложение кустарников Промывка урн	по мере необходимости в период с мая по октябрь по мере необходимости 1 раз в месяц
	В осенне-зимний период:	
	Уборка территории домовладения с усовершенствованными покрытиями	подметание территории при отсутствии снегопада: 5 раз в неделю очистка территории от уплотненного снега по мере необходимости сдвиг и подметание снега при снегопаде по мере необходимости
	Уборка территории домовладения с несовершенствованными покрытиями	подметание территории при отсутствии снегопада: через 3 суток сдвиг и подметание снега при снегопаде по мере необходимости
	Уборка территории домовладения без покрытий	подметание территории при отсутствии снегопада: через 3 суток сдвиг и подметание снега при снегопаде по мере необходимости
	Посыпка территории песком или смесью песка с опилками	по мере необходимости
	Круглогодично:	
	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю

	Уход за бетонными ступенями и площадками перед входом в подъезд (подметание ступеней и площадок, сметание снега со ступеней и площадок)	В зимний период - при отсутствии снегопада - 1 раз в трие суток, при снегопаде - 5 раз в неделю, в летний период - 1 раз в неделю		
3.3	Аварийно-диспетчерское обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения	круглосуточно		
3.4	Дератизация в местах общего пользования	обработка помещений - 2 раза в год		
3.5	Дезинсекция в местах общего пользования	обработка помещений - 2 раза в год		
3.6	Демеркуризация ртутьсодержащих ламп	по мере необходимости		
3.6	Содержание объектов внешнего благоустройства (малых форм)	по мере необходимости, в том числе при подготовке к весенне-летнему сезону		
IV	Управление многоквартирным домом			
4.1	Функции, непосредственно связанные с управлением многоквартирным домом	постоянно		
4.2	Функции, связанные со сбором, обновлением и хранением информации о собственниках и нанимателях помещений, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров	постоянно		
4.3	Функции, связанные с организацией начисления, сбора, перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги	постоянно		
V	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	Стоимость определяется согласно предложения Управляющей организацией или ТСЖ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на год, исходя из потребностей дома. Текущий ремонт осуществляется в рамках платы за содержание и текущий ремонт. Стоимость работ текущего ремонта не может превышать 4,79 руб. на 1 м2 начисляемой площади.		
VI	Расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме			
6.1	Расходы на оплату холодной воды, потребляемой при содержании общего имущества в многоквартирном доме	постоянно	на 1 м кв входящих в состав общего имущества в МКД, для расчета ОДН, исходя из тарифов поставщика услуги	
	<i>- при наличии в многоквартирном доме водонагревательных устройств холодного водоснабжения, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, за исключением единиц устройств теплоснабжения автономного водоснабжения, предназначенных для сваривания слива воды из сантехнической системы</i>			
	Многоквартирные дома с централизованным холодным водоснабжением, водонагревателями, водоотведением			
	Многоквартирные дома с централизованным холодным и горячим водоснабжением, водоотведением			
	<i>- при наличии в многоквартирном доме водонагревательных устройств холодного водоснабжения, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, предназначенных для подачи горячей воды</i>			
	Многоквартирные дома с централизованным холодным водоснабжением, водонагревателями, водоотведением			
6.2	Расходы на оплату горячей воды, потребляемой при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при наличии в многоквартирном доме централизованного горячего водоснабжения			
6.3	Расходы на оплату электрической энергии, потребляемой при содержании общего имущества в многоквартирном доме			
6.3	Расходы на оплату электрической энергии, потребляемой при содержании общего имущества в многоквартирном доме			
		Председатель совета МКД ул Гагарина 37 МП/		