

**Договор управления  
Многоквартирным домом по адресу:  
ул. Октябрьская, дом № 51**

г. Ухта, пгт. Ярега

01 июня 2024 г.

Собственники жилых и нежилых помещений, именуемые все вместе *Собственники*, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Движение» в лице генерального директора *Кочановой Ирины Леонидовны*, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем *Управляющая организация*, с другой стороны, именуемые совместно *Стороны*, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Термины и сокращения, используемые в целях  
настоящего договора управления многоквартирным домом.**

1.1. *Дом, Многоквартирный дом* – объект, в отношении которого заключён настоящий договор управления многоквартирным домом.

1.2. *Перечень* – перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в *Многоквартирном доме*, состоящий из двух частей: *Перечня по содержанию* и *Перечня текущего ремонта*.

1.3. *Перечень по содержанию* – перечень услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества. *Перечень по содержанию* формируется в соответствии с требованиями, установленными «Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённого постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 (далее – ПП РФ №290).

1.4. *Перечень текущего ремонта* – перечень работ по текущему ремонту общего имущества, сформированный в соответствии с требованиями, установленными ПП РФ №290.

1.5. *Потребители услуг* – *Собственники*, пользующиеся принадлежащими им помещениями и являющиеся стороной договора управления и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, арендаторы, все вместе пользующиеся услугами *Управляющей организации* по управлению, содержанию и ремонту общего имущества *Дома*.

1.6. *Плательщики* – физические и юридические лица – *Потребители услуг*, осуществляющие расчёты по оплате жилого помещения, в т.ч. лица, которым *Собственником* поручено осуществлять расчёты по оплате жилого помещения.

1.7. Уполномоченное лицо – Совет *Дома* либо, в отсутствие Совета *Дома*, избранный общим собранием *Собственников* уполномоченный представитель *Собственников*.

**2. Общие положения**

2.1. Настоящий Договор заключён на основании решения общего собрания *Собственников* помещений о выборе ООО «Движение» в качестве *Управляющей организации* и об утверждении условий настоящего Договора (протокол от 24.05.2024. № 114).

2.2. Техническая и иная документация на *Многоквартирный дом* передается *Управляющей организации* предыдущей управляющей (обслуживающей) организацией, ТСЖ (ЖСК) либо застройщиком в порядке и комплектности, установленной Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

2.3. *Наймодатели* действуют по настоящему договору в интересах граждан – нанимателей и членов их семей. Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества *Многоквартирного дома*, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами ЖК РФ, договорами социального найма и найма жилого помещения, *Правилами пользования жилыми помещениями*, а также положениями настоящего Договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. Расходы по проведению общего собрания *Собственников* помещений *Многоквартирного дома* для решения вопросов в интересах конкретного *Собственника* несет инициатор данного собрания. Общие собрания, проводящиеся по общим вопросам управления Домом, финансируются за счет средств на управление *Домом*.

**3. Предмет договора**

3.1. По настоящему Договору:

3.1.1. *Управляющая организация* по заданию *Собственников* в течение установленного настоящим Договором срока за плату, указанную в настоящем Договоре, или установленную в соответствии с настоящим Договором, обязуется осуществлять выполнение работ и оказание услуг по управлению *Домом*, в том числе: надлежащее содержание и ремонт общего имущества в *Доме*, предоставление предусмотренных настоящим Договором коммунальных услуг *Собственникам* и пользователям помещений в этом *Доме*, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления *Многоквартирным домом*, деятельность.

3.1.2. *Собственник* обязуется вносить плату в порядке и сумме, установленной Договором и исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

3.2. Состав и состояние общего имущества *Многоквартирного дома* по состоянию на дату проведения общего собрания, на котором *Собственниками* утверждены условия настоящего Договора, приведены в Приложении № 2 к

настоящему Договору.

## 4. Обязанности сторон

### 4.1. Собственники помещений – пользователи этих помещений обязаны:

4.1.1. Вносить *Управляющей организации* плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также за предоставляемые *Управляющей организацией* коммунальные услуги в порядке, предусмотренном настоящим договором и в соответствии с решениями собраний собственников.

4.1.2. Сообщить *Управляющей организации* и/или Уполномоченному лицу свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения *Собственника* в случае временного отсутствия *Собственника*.

4.1.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения специалистов организаций, имеющих право проведения плановых работ на инженерных системах, осмотра оборудования, приборов учета, а также контроля их эксплуатации в согласованные с *Собственником* сроки, а при осмотре общего имущества – в сроки, указанные в сообщении *Управляющей организации*, размещенном на доске объявлений в подъездах *Дома*.

Для ликвидации аварий доступ в помещение обеспечивается в любое время.

4.1.4. Допускать представителя *Управляющей организации*, ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных *Собственником* сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время.

4.1.5. Поддерживать принадлежащие *Собственнику* (а также занимаемые по договору найма или аренды) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в *Доме*, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в *Многоквартирном доме* и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не использовать придомовые территории (палисадники и озеленённые территории), тротуары под автостоянки и остановки автотранспорта. Не загрождать проезд для экстренных, аварийных служб, спецтехники.

Нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих *Собственнику* помещениях, в соответствии с законодательством.

4.1.6. Соблюдать следующие требования:

а) не производить работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, без согласования этих работ с *Управляющей организацией*, а в установленных случаях – без решения общего собрания *Собственников* помещений *Дома*;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставляемых коммунальных ресурсов;

в) не использовать теплоноситель системы отопления не по прямому назначению;

г) не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества в *Многоквартирном доме*;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также эвакуационные пути и помещения общего пользования, придомовую территорию своим имуществом, строительными материалами и/или отходами;

ж) не отчуждать, не выделять в личное или третьих лиц пользование общее имущество без соответствующего решения общего собрания *Собственников*.

з) не размещать транспорт вне зоны стоянок и на расстоянии менее 10 метров от фасада многоквартирного дома;

4.1.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения только при наличии необходимой разрешительной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.8. Соблюдать правила пользования системой водоотведения (канализации). Запрещается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, бросать в унитазы песок, строительный мусор, сухие и разведенные строительные смеси и их остатки, тряпки, предметы личной гигиены, кроме туалетной бумаги, кости, стекло, металлические и деревянные предметы. Запрещается сброс в систему канализации пищевых отходов.

4.1.9. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, а также элементов общего имущества, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан или их имуществу, немедленно принять доступные меры к устранению этих неисправностей и повреждений и сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу *Управляющей организации*.

4.1.10. Уведомлять *Управляющую организацию* в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за предоставляемые *Управляющей организацией* коммунальные услуги, о сдаче помещения в аренду. В случае несвоевременного уведомления и выявления *Управляющей организацией* факта изменения количества проживающих, *Управляющая организация* вправе предъявить к оплате коммунальные услуги или передать сведения ресурсоснабжающим организациям для проведения расчетов по фактическому количеству проживающих, зафиксированному соответствующим актом.

4.1.11. Выбрать на общем собрании *Собственников* помещений Совет *Многоквартирного дома*.

4.1.12. Список лиц, избранных в состав Совета *Дома* и информация об избранном председателе Совета *Дома*, с контактной информацией, доводятся до сведения *Собственников* и *Управляющей организации* в установленном общим

собранием *Собственников* порядке в срок не позднее 10 дней со дня принятия такого решения.

4.1.13. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общих собраниях *Собственников*.

#### **4.2. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно принадлежащих им помещений, обязаны**

4.2.1. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора представлять нанимателям (арендаторам) информацию о выбранной *Управляющей организации*, о порядке уведомления о размерах платы за жилое помещение и тарифах на коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения иной информации об условиях обслуживания и предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, непосредственно в момент заключения соответствующего договора найма (аренды).

4.2.2. До заключения договора социального найма (найма) с нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов, а также до заключения договора аренды нежилого помещения нести расходы на содержание и ремонт общего имущества *Дома* и коммунальные услуги.

4.2.3. При сдаче помещения по договору аренды производить оплату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые по Договору, в полном объеме самостоятельно, либо поручить функции *Плательщика* третьему лицу, в т.ч. арендатору.

4.2.4. Приглашать представителей *Управляющей организации* для участия в проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния *Многоквартирного дома* и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений *Потребителей услуг* на качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых коммунальных услуг, с оформлением соответствующих актов.

#### **4.3. Управляющая организация обязана**

4.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению *Многоквартирным домом* по настоящему Договору и осуществлять управление *Домом* в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.3.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание *Дома*.

Обеспечить *Потребителей услуг* информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации в платежных документах и/или размещения объявлений на информационных стендах *Многоквартирного дома*.

4.3.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предъявлять плату за жилое помещение.

4.3.4. Устранять аварии, а также выполнять заявки *Потребителей услуг* в сроки, установленные законодательством и Приложением № 5.

4.3.5. Участвовать во всех проверках и обследованиях *Многоквартирного дома*, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг по настоящему Договору.

4.3.6. На основании обращения в диспетчерскую службу или письменного заявления *Потребителя услуг* с требованием направить уполномоченного представителя, направлять своего уполномоченного представителя для составления акта о невыполнении обязательств по настоящему Договору, нанесении ущерба общему имуществу *Дома* или помещению(-ям) и имуществу *Потребителя услуг*.

4.3.7. В случае невозможности выполнить работы или предоставить услуги, предусмотренные настоящим Договором, согласовать письменно с Уполномоченным лицом замену невыполненных работ другими. При не достижении такого согласования, уведомить *Потребителей услуг* о причинах невыполнения работ, не оказания услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах *Многоквартирного дома* и в месячный срок провести перерасчет платы за жилое помещение на сумму не выполненных работ, не оказанных услуг.

Если с Уполномоченным лицом согласован перенос сроков исполнения работ, довести до *Собственников* информацию о новых сроках их выполнения (оказания).

4.3.8. В течение срока действия указанных в Приложениях № 3.2 и № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации *Дома*.

4.3.9. Зафиксировать и устранить все выявленные недостатки за свой счет в случае не оказания услуг и не выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Доме* или выполнения их с ненадлежащим качеством.

4.3.10. Немедленно организовать проведение неотложных непредвиденных работ, которые *Управляющая организация* не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых вызвана наличием выявленных скрытых дефектов, не обнаруженных при плановых осмотрах общего имущества и создающих аварийную ситуацию, угрожающую жизни, здоровью граждан, а также угрожающую нанесением ущерба личному имуществу и общему имуществу *Собственников* помещений (далее – Угроза безопасности) выявленных *Управляющей организацией*, по предписаниям контролирующих и надзорных органов, в результате вандальных действий, неотложных работ по устранению последствий аварий.

О необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ по их видам и объемам *Управляющая организация* в разумный срок уведомляет Уполномоченное лицо, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

4.3.11. Реализовать принятые *Собственниками* помещений решения по пользованию частью общего имущества *Дома* третьими лицами в соответствии с предложениями *Собственников*, в соответствии с собственными предложениями, а также

предложениями третьих лиц путем заключения от имени *Собственников* договора пользования частью общего имущества МКД.

4.3.12. Отслеживать наличие несанкционированных *Собственниками* случаев использования общего имущества, как *Собственниками* (в коммерческих целях), так и третьими лицами и принимать меры по предотвращению, либо прекращению случаев несанкционированного пользования общим имуществом. уведомлять об этих фактах Совет *Дома*.

4.3.13. Не допускать несанкционированного вмешательства *Собственниками* или третьими лицами в общее имущество (реконструкция, выделение в натуре части общего имущества для индивидуального использования и т.п.) принимать меры по предотвращению, либо прекращению указанных случаев несанкционированного *Собственниками* вмешательства в общее имущество, уведомлять об этих фактах Совет *Дома*.

4.3.14. До окончания срока действия *Перечня по содержанию, Перечня текущего ремонта*, , соответственно, утверждённого общим собранием *Собственников* размера платы за жилое помещение, предоставлять для согласования Уполномоченному лицу следующие предложения:

- проект *Перечня по содержанию*;
- проект *Перечня текущего ремонта*;
- проект *Дополнительного перечня* (при необходимости);

4.3.15. Организовать сбор и регистрацию предложений и замечаний по проектам перечней услуг и работ и их стоимости, проводить работу с Уполномоченным лицом по согласованию проектов документов перед их вынесением на утверждение общим собранием *Собственников* инициатором его проведения.

4.3.16. Регистрировать и рассматривать обращения, заявления, жалобы и предложения *Потребителей услуг*, Уполномоченного лица, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу и принятых мерах, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.3.17. Вести техническую и иную, связанную с управлением *Домом*, документацию (базы данных). на основ Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

По требованию *Собственников* помещений, Уполномоченного лица знакомить их с содержанием указанных в настоящем пункте документов с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

4.3.18. Передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением *Домом* документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления *Многokвартирным домом* – Уполномоченному лицу, при отсутствии Уполномоченного лица – одному из *Собственников*, указанному в решении общего собрания *Собственников* о выборе способа управления *Многokвартирным домом*, или, если такой *Собственник* не указан, то любому *Собственнику* помещения в *Доме* в соответствии с действующим законодательством.

4.3.19. В день расторжения настоящего Договора управления оформить Акт сверки за весь период действия Договора, отражающий фактически выполненные объемы и качество услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Многokвартирном доме*, предоставлению коммунальных услуг, их стоимости и сумме начисленных *Плательщикам платежей* для проведения взаимных расчетов между *Собственниками* и *Управляющей организацией* на день прекращения исполнения услуг и работ по Договору. Со стороны *Собственников* акт сверки подписывает Уполномоченное лицо, либо конкретное лицо, определённое решением общего собрания *Собственников*.

4.3.20. Организовать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в *Многokвартирном доме*.

4.3.21. Информировать граждан, проживающих в *Доме*, путем размещения информации в платёжных документах и/или на досках объявлений *Многokвартирного дома*, а юридические лица путём направления почтового уведомления об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором, не позднее, чем за **14 дней** до даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и за коммунальные услуги в ином размере.

4.3.22. Обеспечить участие Уполномоченного лица о проведении работ на общем имуществе МКД, об участии в осуществлении контроля качества услуг и работ.

4.3.23. Представлять *Собственникам* помещений в *Многokвартирном доме*, Уполномоченному лицу письменный отчёт о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации в объеме и в сроки, установленные действующим законодательством.

4.3.24. Исполнять иные обязанности, исходящие из норм действующего законодательства и настоящего Договора.

4.3.25. Управляющая организация обязана заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено) п.5 ч.3 Федерального закона от 18.03 2023г. № 71-ФЗ «О внесении изменений в статью 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» и Жилищного кодекса Российской Федерации».

## 5. Права сторон

### 5.1. Собственники имеют право:

5.1.1. Требовать надлежащего исполнения *Управляющей организацией* ее обязанностей по настоящему Договору, как установленных Договором, так и исходящих из норм законодательства.

5.1.2. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ предусмотренных Договором, в том числе устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором (Приложение № 5).

5.1.3. Участвовать в планировании работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Доме*, путём участия в формировании проектов перечней услуг и работ, согласования проектов Перечней Уполномоченным лицом и принятия решений на общем собрании при утверждении указанных Перечней и соответствующего им размера платы за жилое помещение.

5.1.4. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с *Правилами содержания МКД* и *Правилами предоставления коммунальных услуг* в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Многоквартирном доме* не в полном объёме и/или ненадлежащего качества, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.1.5. Требовать от *Управляющей организации* составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений при причинении имуществу *Собственников* или пользователей помещений ущерба вследствие аварий на общем имуществе, залива жилого или нежилого помещения и по иным причинам.

5.1.6. Требовать в установленном порядке от *Управляющей организации* возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения *Управляющей организацией* своих обязанностей по настоящему Договору.

5.1.7. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, зафиксированных соответствующим актом, *Собственники*, Совет Дома вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в соответствии с действующим законодательством, при этом Совет дома по предложению *Управляющей организации* согласовывает сроки устранения недостатков.

5.1.8. *Потребители услуг* не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы. Доказательство наличия указанных причин возлагается на *Управляющую организацию*.

5.1.9. Привлекать *Управляющую организацию* к выполнению работ, оказанию услуг, связанных с управлением *Многоквартирным домом*, но не составляющих предмет настоящего Договора, по отдельному договору, заключаемому с *Управляющей организацией* в указанных целях.

5.1.10. Требовать от *Управляющей организации* ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в установленные Договором сроки.

5.1.11. Осуществлять контроль исполнения условий настоящего Договора в соответствии с разделом 11 Договора.

5.1.12. Обращаться в Государственную Жилищную Инспекцию в случае не принятия *Управляющей организацией* мер по фактам нарушения обязательных требований к порядку утверждения условий Договора и его заключения, содержания и ремонта общего имущества, а также в органы муниципального жилищного контроля в случае нарушения *Управляющей организацией* условий Договора.

5.1.13. *Собственники* помещений не вправе требовать от *Управляющей организации* предоставления сведений экономического характера, не предусмотренных *Стандартом раскрытия информации*, иными нормативно-правовыми актами РК и РФ.

## **5.2. Управляющая организация имеет право:**

5.2.1. Требовать надлежащего исполнения *Собственниками* своих обязанностей по настоящему Договору, как установленных Договором, так и исходящих из норм законодательства.

5.2.2. Требовать от *Потребителей услуг* соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности *Потребителей услуг*.

5.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков *Управляющей организации*, понесенных ею по вине *Потребителей услуг*.

5.2.4. При нарушении *Плательщиками* сроков внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взноса на капремонт и за коммунальные услуги требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

5.2.5. Требовать от *Потребителя услуг* полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе при невыполнении обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей *Управляющей организации*, работников аварийных служб для проведения осмотров, ремонта или устранения аварии на общем имуществе *Дома* при предъявлении документа, подтверждающего личность и полномочия представителя организации.

5.2.6. Производить ограничение и/или приостановление подачи отдельных предоставляемых коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

5.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы, Уполномоченное лицо о несанкционированном переустройстве или перепланировке помещений, общего имущества, а также об их использовании не по назначению.

5.2.8. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, предусмотренных нормами действующего законодательства.

5.2.9. Если *Управляющая организация* своевременно передала Уполномоченному лицу для согласования проекты

*Перечня по содержанию, Перечня текущего ремонта и Дополнительного перечня с подтверждающими документами в соответствии Стандартами управления, а общее собрание Собственников в установленный срок не проводилось или не приняло решение об утверждении измененных Перечней и определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то Управляющая организация, продолжает осуществлять услуги и работы в новом периоде в соответствии с имеющимися перечнями, проиндексированными на величину индекса роста потребления цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год.*

5.2.10. Получать в установленном порядке у *Собственника* информацию, необходимую для организации и выполнения обязательств по Договору: о документах удостоверяющих право собственности/пользования; о количестве проживающих; о показаниях приборов учёта потребления коммунальных ресурсов; о состоянии элементов общего имущества, находящихся в пределах помещения *Собственника* и иную информацию, предусмотренную действующим законодательством.

5.2.11. Осуществлять права, предусмотренные Договором и законодательством РК и РФ.

## **6. Порядок формирования Перечней по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, формирования и использования резерва средств на неотложные непредвиденные расходы.**

6.1. Общий объём выполняемых *Управляющей организацией* работ и оказываемых услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень, Перечень работ и услуг) составляется из объёмов, установленных:

- Перечнем по содержанию (Приложение 3.1)
- Перечнем текущего ремонта (Приложение 3.2)

6.2. Перечни разрабатываются *Управляющей организацией*, исходя из требований «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД», утверждённых постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290, иных Правил и технических регламентов.

*Управляющая организация* может предложить *Собственникам* порядок оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту в виде рассрочки платежей и /или авансирования планируемых работ.

6.3. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее – график выполнения работ, оказания услуг), включенных в указанные Перечни, гарантийные сроки на выполненные работы приведены в данных Перечнях работ и услуг (приложения №3.1, №3.2 и №4).

6.4. На каждый расчётно-плановый период действия Договора, начиная со второго, *Управляющая организация* до окончания каждого расчётно-планового периода действия Договора, разрабатывает и вручает для согласования Уполномоченному лицу:

- проект Перечня по содержанию
  - проект Перечня текущего ремонта
  - проект Дополнительного перечня (при необходимости)
  - предложения по проведению капитального ремонта, в соответствии с региональной программой капремонта в случаях, предусмотренных ЖК РФ;
  - о вариантах использования общего имущества *Многоквартирного дома*;
  - иные предложения, направленные на достижение целей по управлению *Домом*;
  - обоснование стоимости предлагаемых работ, услуг.
- *Управляющая организация* может предложить на рассмотрение и утверждение общим собранием *Собственников* порядок оплаты стоимости работ по текущему ремонту: рассрочка платежей на несколько лет; авансирование работ, которые планируются выполнить в следующем расчётно-плановом периоде.

6.5. После согласования Уполномоченным лицом Перечни выносятся инициатором общего собрания на рассмотрение и утверждение общего собрания *Собственников* помещений.

6.6. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям *Управляющей организации* путем письменного согласования таких изменений с Уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

- а) при установлении *Управляющей организацией* целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;
- б) при установлении *Управляющей организацией* целесообразности замены запланированных работ и услуг другими, в пределах стоимости работ и услуг по перечню.

6.7. При выполнении неотложных непредвиденных работ *Управляющая организация* может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в Перечни работ, услуг, уведомив об этом Уполномоченное лицо.

6.8. В целях обеспечения финансирования выполнения непредвиденных работ, *Управляющая организация* формирует резерв на выполнение непредвиденных работ.

6.9. Резерв средств на непредвиденные расходы формируется *Управляющей организацией* за счет поступивших средств *Плательщиков* в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Средства фактически сформированного резерва расходуются *Управляющей организацией* по назначению – на оплату выполнения непредвиденных работ.

6.10. Неиспользованная сумма расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ или дефицит этих средств, отражается *Управляющей организацией* ежегодно в представляемом ею отчете *Собственникам* помещений об исполнении Договора за каждый период его действия, и учитывается при расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий расчётно-плановый период.

## 7. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

7.1. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются нормами жилищного законодательства РФ.

## 8. Порядок расчетов

### 8.1. Порядок определения цены договора

8.1.1. Цена Договора управления определяется в размере стоимости работ, услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости коммунальных услуг (в случае их оказания), а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет Договора и которые предоставляет *Управляющая организация* по настоящему Договору.

8.1.2. Стоимость работ и услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и текущему ремонту общего имущества на очередной расчётно-плановый период складывается из стоимости *Перечня по содержанию и Перечня текущего ремонта, Дополнительного перечня*, суммы дефицита средств *Управляющей организации* на выполнение непредвиденных работ за минусом средств, не освоенных при исполнении Договора за предыдущий расчётно-плановый период, на основании отчёта *Управляющей организации* об исполнении Договора, подтверждённого актами сдачи-приёмки выполненных работ, оказанных услуг.

8.1.3. Стоимость выполнения работ и оказания услуг по *перечням*, а также по *Дополнительному перечню* рассчитывается с применением сметных расчётов, расценок, цен, действующих в *Управляющей организации* на момент утверждения указанных перечней общим собранием *Собственников*.

8.1.4. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией *Управляющей организации* не производится, за исключением случаев некачественного или неполного выполнения таких работ, услуг.

8.1.5. Месячная стоимость работ, услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества, а также стоимость коммунальных ресурсов на содержание общего имущества, формирующих цену Договора (размер платы за содержание жилого помещения на 1 м<sup>2</sup> в месяц), может корректироваться в соответствии с порядком перерасчета такой стоимости, установленным действующим законодательством. (*Правила содержания МКД, Правила предоставления коммунальных услуг, Закон «О защите прав потребителей»* и иные) и настоящим Договором.

8.1.6. Стоимость предоставляемых *Управляющей организацией* коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

### 8.2. Порядок определения и изменения платы за жилое помещение

8.2.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается общим собранием *Собственников* на каждый расчётно-плановый период действия Договора исходя из стоимости работ и услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и текущему ремонту общего имущества и формируемого резерва средств на неотложные непредвиденные работы в расчете на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений в месяц.

8.2.2. Плата за жилое помещение для каждого *Плательщика* определяется исходя из среднемесячной плановой стоимости работ, услуг за соответствующий расчётно-плановый период пропорционально доле в праве собственности на общее имущество *Дома* и равна произведению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь находящегося в собственности (найме) помещения.

8.2.3. Резерв на выполнение непредвиденных работ рассчитывается *Управляющей организацией* на первый расчётно-плановый период исходя из среднестатистических затрат *Управляющей организации* на производство непредвиденных работ по многоквартирным домам аналогичной серии, величины износа и состояния *Дома*.

### 8.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

8.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя, с учётом степени благоустройства *Дома* и решения общего собрания *Собственников* о перечне предоставляемых *Управляющей организацией* коммунальных услуг, плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление / предоставление топлива для отопления помещения, электроснабжение, газоснабжение.

### 8.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений, платы за коммунальные услуги и взносов (платы) на капитальный ремонт

8.4.1. Начисление платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги производится *Управляющей организацией* или её уполномоченным агентом.

8.4.2. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного *Управляющей организацией*.

8.4.3. Внесение платы за жилое помещение и платы за предоставляемые *Управляющей организацией* коммунальные услуги осуществляется *Плательщиками* через пункты приёма платежей на основании платежных документов.

На основании решения общего собрания *Собственников* помещений в *Многоквартирном доме* плата за все или некоторые коммунальные услуги может вноситься ресурсоснабжающим организациям.

8.4.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается не позднее 20 числа месяца,

следующего за расчетным.

8.4.5. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

## 9. Ответственность сторон

### 9.1. Ответственность Управляющей организации:

9.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, **Управляющая организация** несет ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

9.1.2. **Управляющая организация** несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу *Пользователя услуг*, в том числе – общему имуществу, в Доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством;

9.1.3. **Управляющая организация** не несет ответственность за техническое состояние общего имущества *Многоквартирного дома*, которое существовало до момента заключения Договора.

9.1.4. **Управляющая организация** не отвечает за ущерб, который возникает у *Собственников* в случае, если **Управляющая организация** официально предлагала *Собственникам* помещений проведение необходимых услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и предприняла все возможные меры, чтобы убедить *Собственников* в необходимости проведения предлагаемых работ, а *Собственники* помещений не приняли решений по их включению в Перечень услуг и работ и их оплате.

9.1.5. **Управляющая организация** не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействия) *Собственников* и лиц, владеющих и пользующихся помещениями *Собственников*;
- использования *Пользователями услуг* общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства;
- аварий, произошедших не по вине **Управляющей организации** и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

### 9.2. Ответственность Собственников:

9.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, *Собственники* несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

9.2.2. В случае неисполнения *Собственником* обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта, ненадлежащего использования принадлежащих ему на правах собственности жилых и/или нежилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, нанесение ущерба третьим лицам, *Собственник* несет перед этими лицами ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий в порядке, установленном законодательством.

9.2.3. *Собственник*, не обеспечивший допуск в помещения должностных лиц **Управляющей организации** и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, при предоставлении документа, удостоверяющего личность и полномочия представителя организации, несут ответственность, предусмотренную законодательством.

9.2.4. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги *Плательщики* обязаны уплатить **Управляющей организации** пени в размере и порядке, установленном ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

## 10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении *Сторонами* условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между *Сторонами* по спорным вопросам.

10.2. В случае если споры и разногласия *Сторон* не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## 11. Порядок осуществления контроля

11.1. Контроль исполнения **Управляющей организацией** настоящего Договора осуществляется *Собственниками* помещений, Советом *Дома* и/или уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями, а также органами государственного надзора и муниципального контроля в пределах их компетенции.

11.2. Контроль осуществляется путем получения от **Управляющей организации** запрашиваемой информации и документов.

11.3. Контроль осуществляется путем участия Уполномоченных лиц:

- в осмотрах общего имущества, в том числе, участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в измерениях, испытаниях, проверках **Управляющей организацией** элементов общего имущества;



- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в приемке всех видов работ, услуг, с оформлением акта сдачи-приёмки работ, услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

11.4. Контроль осуществляется путем:

- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на *Дом*, в т.ч. журналов технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества, актов приёмки работ от подрядчиков, протоколов общих собраний *Собственников* и др.;
- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации, связанной с управлением *Домом*;
- ознакомления с заключёнными *Управляющей организацией* от имени *Собственников* договоров об использовании общего имущества в Доме и целевом использовании полученных средств.
- получения от *Управляющей организации* отчёта о выполнении обязательств по настоящему Договору;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий и/или не выполнения обязательств по Договору;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор и/или муниципальный контроль по использованию и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества *Дома* установленным требованиям (ГЖИ, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор и другие).

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

11.6. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

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

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

11.8. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.11.5 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой, либо изготавливается расписка о получении.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным или заказным письмом по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным или заказным письмом считается датой отправки такого письма.

11.9. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.11.8 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

11.10. В случае, если в срок, указанный в п.11.9 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

11.11. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.11.5, 11.8 и п.11.9 настоящего Договора в указанном случае не применяются.

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

## 12. Срок действия Договора и порядок подписания настоящего Договора

12.1. Договор заключен на 1 (год) год(а).

*Управляющая организация* приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта

Российской Федерации в связи с заключением Договора.

12.2. Настоящий Договор в трёхдневный срок со дня оформления протокола общего собрания *Собственников* об утверждении условий настоящего Договора подписывается *Управляющей организацией* и направляется ею Уполномоченному лицу для подписания *Собственниками*.

*Собственники* подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре *Собственников* помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору), что является подписанием Договора управления в целом.

12.3. Экземпляры настоящего Договора управления хранятся в *Управляющей организации*. При требовании Уполномоченного лица, второй экземпляр передается данному Уполномоченному лицу.

12.4. Любой из *Собственников* или пользователей помещений вправе получить копию или заверенную копию настоящего Договора за исключением Приложения №1.

12.5. В срок, установленный п. 12.1. настоящего Договора по инициативе *Наймодателя* и/или *Собственника нежилых помещений* между *Управляющей организацией* и каждым из *Наймодателей* и *Собственником или Арендатором нежилых помещений* оформляется двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг во исполнение настоящего Договора управления.

12.6. После исполнения условий Договора, установленных п. 12.2 Договора и начала исполнения Договора *Управляющей организацией, Собственники*, не подписавшие Договор управления, но оплатившие *Управляющей организации* оказанные услуги, выполненные работы по выставленным им счетам в соответствии с Договором управления, считаются подписавшими Договор.

12.7. Условия настоящего Договора распространяются на *Собственников*, приобретающих права владения на помещения в *Многokвартирном доме* после вступления в силу настоящего Договора, с момента приобретения соответствующего права вне зависимости от срока исполнения условий подписания ими договоров, указанных в настоящем Договоре.

### 13. Условия изменения и расторжения договора

13.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Соглашениями об изменении условий Договора, утвержденных общим собранием *Собственников* помещений.

13.2. При отсутствии письменной инициативы одной из *Сторон* о пересмотре условий настоящего Договора, либо о его расторжении по окончании срока его действия не менее чем за 30 календарных дней до окончания срока действия настоящего Договора, последний считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

13.3. Настоящий Договор может быть изменён по соглашению *Сторон*:

- на основании решений *Управляющей организации* и общего собрания *Собственников* помещений в *Многokвартирном доме*;
- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для *Собственника* и/или *Управляющей организации* иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы *Сторон*.

13.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом законодательством, общим собранием *Собственников* принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 45 дней со дня получения *Управляющей организацией* уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием *Собственников* лицо письменно уведомляет *Управляющую организацию* о принятом общим собранием *Собственников* решении о досрочном расторжении Договора.

13.5. При расторжении настоящего Договора по основаниям в нем предусмотренным, *Управляющая организация* производит совместно с Уполномоченным лицом сверку взаимных обязательств по настоящему Договору.

13.6. В случае прекращения у *Собственника* права собственности или иного вещного права на помещения в *Многokвартирном доме*, гражданско-правовые отношения по данному Договору в отношении указанного *Собственника* считаются расторгнутым после завершения взаимных расчетов, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в *Многokвартирном доме*.

13.7. Расторжение Договора не является для *Собственников* и нанимателей основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных *Управляющей организацией* затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

13.8. Договор считается исполненным после выполнения *Сторонами* взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между *Управляющей организацией* и *Собственниками*.

### 14. Форс-мажор

14.1. *Управляющая организация*, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет за это ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

14.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев подряд, любая из *Сторон* вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из *Сторон* не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

14.3. *Сторона*, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую *Сторону* о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

14.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы *Управляющая организация* осуществляет указанные в

Договоре управления *Многоквартирным домом* работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества *Собственников*, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет плательщикам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

#### 15. Прочие условия

15.1. Условия настоящего Договора распространяются на *Собственников*, приобретающих права владения на помещения в *Многоквартирном доме* после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права.

15.2. Настоящий Договор составлен на 11 листах в количестве 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из *Сторон*.

15.3. Все приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью и действуют на период, указанный в них или период, установленный Договором.

15.4. К настоящему Договору прилагаются:

Приложения № 1 - Реестр *Собственников*, подписавших Договор;

Приложение № 2 - Состав и состояние общего имущества *Собственников* помещений в *Доме*;

Приложение № 3.1 - перечень услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества;

Приложение № 3.2 - перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества;

Приложение № 4 - Дополнительный перечень;

Приложение № 5- Предельные сроки устранения недостатков;

#### 16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

##### *Управляющая организация:*

Общество с ограниченной ответственностью

«Движение».

Почтовый адрес: 169347, Республика Коми, МОГО «Ухта»

пгт. Ярега, ул. Октябрьская, д. 16

Телефоны: (8216) 756044, 75-49-72, факс (8216) 756044.

ИНН/КПП 1102070094/110201001. ОГРН 1121102000645

Расчетный счет 40 702 810 628 190 002 033

Коми отделение № 8617 «Сбербанк России» г. Сыктывкар

К/с 30101810400000000640

БИК 048702640

##### *Собственники:*

Сведения о *Собственниках*, их подписи (либо подписи их полномочных представителей) представлены в приложении № 1 к настоящему Договору.

Ген. директор \_\_\_\_\_

Кочанова И.Л.























**СОСТАВ**  
**и состояние общего имущества собственников помещений**  
**в многоквартирном доме**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме:**

1. Адрес многоквартирного дома Республика Коми, г. Ухта, п. Ярега, ул. Октябрьская д. 51
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) \_\_\_\_\_
3. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_
4. Год постройки 1993
5. Степень износа по данным государственного технического учета 5 %
6. Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_
8. Количество этажей 4
9. Количество подъездов 3
10. Количество квартир 36
11. Материал стен кирпич
12. Конструкция крыши скатная
13. Материал кровли шифер
14. Наличие чердака имеется
15. Перекрытия железобетонные
16. Наличие цокольного этажа нет
15. Наличие подвала нет
16. Степень благоустройства; водопровод: канализация: ГВС: отопление: газоснабжение: электроснабжение
17. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества нет
19. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_
20. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками, кв. м  
2485,6
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир), кв. м 2054,6
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м нет
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м 220,0
21. Строительный объем, м<sup>3</sup> 8539
22. Площадь придомовых территорий, м<sup>2</sup>:  
 газоны нет грунт 1801,9 асфальт 872,6  
 отмостка 120,1 Контейнерная площадка нет  
 крыльца и подходы к ним 52,0
23. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), м 220,0
24. Наружное освещение 2 лампы ДРЛ

**II. Состав**  
**и состояние общего имущества многоквартирного дома**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<b>I. Помещения общего пользования</b>		
Помещения общего пользования (тамбур, коридоры)	Количество <u>3</u> шт. Площадь пола – <u>6,5</u> кв.м Материал пола - <u>бетон</u>	Требуется ремонт 1,2,3 подъездов в том числе: площадь пола, требующая ремонта – <u>нет</u> кв. м, указать виды и объемы работ _____)
Лестничные площадки	Количество – <u>21</u> шт. Площадь пола – <u>80,2</u> кв. м Материал пола - <u>бетон</u>	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта – <u>нет</u> в том числе пола - <u>нет</u> шт. (площадь пола, требующая ремонта – <u>нет</u> кв.м. виды и объемы работ)
Лестничные марши	Количество лестничных маршей – <u>21</u> шт. Материал лестничных маршей - <u>ж/бетон</u> Материал ограждения - <u>металл.</u> Площадь – <u>68,04</u> кв. м	Количество лестничных маршей требующих ремонта В том числе: лестничных маршей - <u>нет</u> шт, ступени <u>нет</u> шт ограждений - <u>нет</u> .,
Технические подвалы	Количество входов – <u>3</u> шт. Материал двери <u>дерево</u> Площадь пола – <u>нет</u> кв.м В том числе:	
Крыши,	Вид <u>кровли</u>	- Характеристика состояния - <u>обнаружено растрескивание</u>

кровли	двускатная _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Совмещенная _____ или несовмещенная (подчеркнуть) Материал кровли - шифер _____. Площадь кровли - 882,5 кв.м Протяженность свесов - 143,8 м Протяженность ограждений - 110,6 м Парапет нет м	листов шифера, сколы по краям шифера. площадь крыши требующей капитального ремонта - нет кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - замена листов шифера - 3 шт. кв.м, указать виды и объемы работ
<b>II. Ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома</b>		
Фундаменты	Вид фундамента - ж/бетонные _____ Количество продухов - 12 шт.	Состояние _____удовлетв. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта - нет шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Площадь стен в подъездах 597,0 кв. м Материал отделки: стен _____ побелка, покраска. Площадь потолков 387,5 кв. м Материал отделки потолков побелка	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - нет шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте - нет кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - нет кв.м
Наружные несущие стены и перегородки	Материал _____ панельные _____. Площадь - 1,58 тыс. кв. м Длина межпанельных швов - нет м.	Состояние - _____удовлетв. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен, требующих ремонта - удовл. кв.м, указать виды и объемы работ Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - удовл. м.
Перекрытия	Количество этажей - 4 _____ Материал - ж/бетон _____. Площадь - 3,39 тыс. кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта - кв.м (указать вид работ).удовл.
Балконные плиты См. п. 2 ПРАВИЛ ОИМКД	Количество - 60 шт. Материал - ж/бетон _____. Площадь - 0,21 тыс. кв. м	Площадь балконных плит, требующих ремонта - кв.м (указать виды и объемы работ).
Иные плиты ограждающих несущих конструкций (лоджий, козырьки балконов и входов в подъезды, входы над прямыми, Над шахтами, находящимися на кровле)	Материал - _____. Площадь - 0,025 тыс. кв. м	Площадь иных плит ограждающих несущих конструкций, требующих ремонта - кв.м (указать виды и объемы работ).
Иные ограждающие несущие конструкции (при входе в подъезд и в приямок) ЭТО НЕОБХОДИМО, Т.К. ПЕРЕЧЕНЬ ОТКРЫТЫЙ	Количество - 6 шт. Материал - кирпич _____. Расположение - _____	Состояние - _____удовлетвор. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
<b>III. Ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома</b>		
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 3 шт. из них: деревянных - 0 шт. металлических 3 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - удовл. шт. из них деревянных - нет шт. (указать виды и объемы работ) металлических нет шт. (указать виды и объемы работ)
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования: Лестничные клетки - 9 шт. Тамбур нет шт. Чердак(слуховые) 6 шт	оличество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - удовл шт. (указать виды и объемы работ) Ремонт внутренних (наружных рам) удовл. шт Остекление удовл м <sup>2</sup>
Люки, лазы, иные закрываемые проемы	Количество - 5 шт. В том числе: люки - 5 шт. лазы - 0 шт. иные закрываемые проемы - 0шт.	Состояние - _____удовл. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Требуется ремонта - шт. (указать виды и объемы работ)
Перила	Материал перил балконов - _____	Состояние - _____удовл. (указать удовлетворительное

	уголок _____ Длина перил балконов - 348 м	или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Требуется ремонта - _____ шт. (указать виды и объемы работ)
Защитный экран балкона (лоджии)	Материал пластик _____ Площадь экрана 369,6 м <sup>2</sup>	Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Требуется ремонта _____ (указать виды и объемы работ)
<b>IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>		
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 72 шт. Материал вентиляционных каналов - кирпич _____ Протяженность вентиляционных каналов - 840 м Количество вентиляционных коробов - 9 шт. Количество вентиляционных шахт 9 Материал дер.щиты - _____	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - _____ шт., (указать виды и объемы работ) удовлетв. _____
Сети электроснабжения	Длина сети - 6852 м. Марка кабеля - АПВ	Длина сетей, требующая замены - 0 м
Вводные шкафы «Заход-Выход»	Количество - 1 шт.	Состояние удовл. _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - 1 шт.	Состояние удовл. _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Аппаратура защиты, контроля и управления	Марка - предохранители _____	Состояние удовл. _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Этажные щитки и шкафы	Количество - 12 шт.	Состояние _ удовл. _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество осветительных установок помещений общего пользования - 12 шт.	Количество светильников требующих замены - 5 шт.. Количество светильников требующих ремонта - 3 шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострунном исчислении: 1. 15-32 мм. 722 м. 2. 40-76 мм. 747 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. Протяженность труб требующих ремонта - 0 м. (указать виды и объемы работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - 2 шт. вентилей - 3 шт. Кранов - нет шт.	Требуется замены или ремонта (указать виды работ): задвижек - 0 шт. вентилей - 0 шт. Кранов - 0 шт.
Радиаторы (обогревающие элементы)	Материал и количество 1. 124 шт. 2. _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. 0 шт. 2. _____ шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 15-40 мм. 341 м. 2. 70 мм. 52 м.мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м.мм Протяженность труб требующих окраски - _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 15-40 мм. 566 м. 2. 70 мм. 52 м.мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м.мм Протяженность труб требующих окраски - _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - 2 шт.; вентилей - 132 шт. Кранов - 3 шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - 0 шт. вентилей - 0 шт. кранов - 0 шт.
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____ нет _____; 2. _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____; 2. _____
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 50 мм. 189 м. 2. 100 мм. 189 м.мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность:	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если

	1. 15 - 20 мм. 48, м. 2. 32 - 70 мм. 130, м.мм	неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - 1 шт. вентилей - 36 шт. Кранов - 12 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - 0 шт.; вентилей - 0 шт. кранов - 0 шт.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 1 шт.	Состояние _____удовл._____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Абонентские почтовые шкафы	Количество абонентских почтовых шкафов в доме - 12 шт.	Состояние ___удовл._____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Перечень ремонтных работ, которые необходимо выполнить
Линии телефонной связи	Длина - 360 м. Марка кабеля - 360 ТПВ	Длина сетей, требующая замены - 0 м
Телевизионный антенный кабель	Длина - 60 м. Марка кабеля - КПТМ	Длина сетей, требующая замены - 0 м
Сеть проводного радиовещания	Длина - 880 м. Марка кабеля - ПТПДЖ	Длина сетей, требующая замены - 0 м
Коллективные телевизионные антенны	Количество антенн - 3 шт. Марка антенн - ТВК Тип размещения -	Состояние ___удовлетв._____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
<b>V. Земельный участок, входящий в состав общего имущества Многоквартирного дома</b>		
Общая площадь	земельного участка — 0,38 га: в том числе площадь застройки — 0,07 га; кадастровый номер - _____ асфальт 0,09 га; грунт - 0,18 га; газон - - га.	Указать состояние _____уд._____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____нет_____; Ограждения 0 м. Скамейки - 3 шт.; Столбы - 0 шт. - _____шт.	Элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии (Указать дефекты) _____
<b>VI. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом</b>		
Площадка для контейнеров для бытовых отходов	Площадь - _____ кв. м - нет Материал ограждения - _____ Количество контейнеров - 2 шт. Тип контейнеров - _____шт.	Указать состояние уд._____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Наружное освещение	Количество опор - нет шт. Тип опор - _____ Количество светильников - 2 шт. Длина сети наружного освещения - нет м. Марка кабеля -	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Длина сетей, требующая замены - _____ м



Перечень услуг и работ  
Часть I

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме,  
расположенном по адресу: ул. Октябрьская, д. 51 (пгт. Ярега)  
(Перечень по содержанию)

УТВЕРЖДЕНО  
Протокол общего собрания  
Собственников помещений  
от 24.05.2024 г. № 114

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель Управляющей организации

(Кочанова И.Л.)  
(подпись) (Ф.И.О. руководителя)  
" " 2024г.

№ п/п		Содержание услуг, работ	Ед.изм. Объёмов	Периодичность или сроки выполнения	Объем работ разовый	Объем работ на год	Расценка (руб./ед.)	Сумма в год (тыс.руб.)	Расценка на 1м2 в месяц (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>1. Санитарное содержание помещений общего пользования</b>									
1.1.	ЦМЭиП	Влажное подметание лестничных клеток 1 этажа	100 м2	156 раз в год	55,00	85,80	696,15	59,730	2,423
1.2.	ЦМЭиП	Влажное подметание лестничных клеток 2-4 этажа	100 м2	104 раз в год	165,00	171,60	531,14	91,144	3,697
1.3.	ЦМЭиП	Мытье лестничных площадок и маршей 1-4 этаж.	100 м2	12 раз в год	220,00	26,40	1678,00	44,299	1,797
1.4.	ЦМЭиП	Мытье окон	10 м2	1 раз в год	26,02	2,60	3335,20	8,678	0,352
1.5.	ЦМЭиП	Влажная протирка перил	100 м2	1 раз в год	12,24	0,12	1324,12	0,162	0,007
1.6.	ЦМЭиП	Протирка почтовых ящиков	100 м2	1 раз в год	10,08	0,10	820,16	0,083	0,003
1.7.	ЦМЭиП	Влажная уборка стен	100 м2	1 раз в год	293,76	2,94	1138,85	3,345	0,136
1.8.	ЦМЭиП	Влажная протирка дверей	100 м2	1 раз в год	20,00	0,20	1693,85	0,339	0,014
1.9.	ТЭР 51-020	Влажная протирка подоконников	100 м2	1 раз в год	8,60	0,09	690,84	0,059	0,002
1.10.	ЦМЭиП	Влажная протирка шкафов для шитов и слаботочных устройств	100 м2	1 раз в год	12,60	0,13	1020,58	0,129	0,005
1.11.	ЦМЭиП	Влажная протирка отопительных приборов	100 м2	1 раз в год	14,40	0,14	2082,87	0,300	0,012
		<b>Итого:</b>						<b>208,268</b>	
<b>2. Уборка земельного участка летняя</b>									
2.1.	ТЭР 53-020	Уборка газонов, грунта (входные площадки, тротуар)	1000 м2	24 раз в сезон	124,00	2,98	276,32	0,822	0,03
2.2.	ЦМЭиП	Подметание территории с усовершенствованным покрытием асфальт: крылец, входных площадок	1000 м2	24 раз за сезон	128,00	3,07	1321,86	4,061	0,16
2.3.	ЦМЭиП	Уборка газонов, грунта сильной загрязненности	1 м2	1 раз в год	124,00	124,00	11,67	1,447	0,06
		<b>Итого:</b>						<b>6,330</b>	
<b>3. Уборка земельного участка зимняя</b>									
3.1.	прейскур	Механизированная уборка дворовой территории	м/час			4,00	2294,57	9,18	0,372
3.2.	ТЭР 54-013	Сдвигание снега в дни снегопада	1000 м2	48 раз за сезон	186,39	8,95	3932,49	35,183	1,43
3.3.	прейскур	Вывоз снега с придомовой территории	1 м3			39,00	408,15	15,918	0,65
3.4.	ЦМЭиП	Подметание снега с входных площадок и тротуар	1000 м2	48 раз за сезон	186,39	8,95	1680,00	15,030	0,61
3.5.	ЦМЭиП	Очистка территории 1-го класса с усовершенствованным покрытием под скребок: входные площадки	1 м2	12 раз за сезон	52,00	624,00	46,72	29,153	1,18
3.6.	ТЭР 54-025	Пескоподсыпка территории: крыльца и тротуары	100 м2	6 раз за сезон	52,00	3,12	759,60	2,370	0,10
3.7.	ЦМЭиП	Стоимость песка - 100 м2-0,002 м3	м3			0,90	900,00	0,810	0,03
3.8.	ТЭР 54-028	Очистка вручную от снега и наледи люков канализационных и водопроводных колодцев	1000 м2	6 раз за сезон	1,80	0,01	24431,13	0,264	0,01
		<b>Итого:</b>						<b>107,906</b>	
4.1.	ТЭР 42-002	Осмотр шиферной кровли	1000 м2	2 раза в год	917,80	1,84	2294,51	4,212	0,17
4.2.	ТЭР 42-007	Осмотр деревянных и иных заполнений	1000 м2	2 раза в год	48,00	0,10	1027,21	0,099	0,004
4.3.	ТЭР 42-008	Осмотр внутренней и наружной отделки здания	1000 м2	2 раза в год	937,40	1,87	1226,23	2,299	0,09
4.4.	ЦМЭиП	Осмотр каменных конструкций	1000 м2	2 раза в год	1243,28	2,49	220,63	0,549	0,02
4.5.	ЦМЭиП	Осмотр деревянных конструкций стропил	100 м3	2 раза в год	64,50	1,29	220,63	0,285	0,01
4.6.	ТЭР 42-011	Осмотр СО ( в нач. и конце отоп. сезона)	1000 м2	1 раз в месяц (5 раз)	220,00	1,10	3724,16	4,097	0,17
4.7.	ТЭР 42-013	Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования на чердаках, подвалах и техэтажах	1000 м2	2 раза в год	220,00	0,44	2151,25	0,947	0,04
4.8.	ТЭР 42-012	Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	100 лест	2 раза в год	12,00	0,24	8379,37	2,011	0,08
4.9.	ТЭР 42-014	Осмотр вводных электрических щитков	100 шт	2 раза в год	1,00	0,02	10019,48	0,200	0,008
4.10.	ТЭР 2-1-16	Проверка вентканалов	1 шт	3 раза в год	72,00	216,00	116,44	25,151	1,02
		<b>Итого:</b>						<b>39,848</b>	
<b>5. Содержание иных элементов общего имущества</b>									
<b>Очистка кровли</b>									
5.1.	ТЭР 54-041	Очистка края кровли от слежавшегося снега со сбрасыванием сосулек (10% от S кровли, козырьки над подъездами)	100 м2	2 раза за сезон	80,69	1,61	2929,59	4,728	0,19
5.2.	прейскур	Работа автовышки	1 маш/час	по мере необходимости		3,00	2140,23	6,421	0,26
<b>Чердак, подвал, технический этаж</b>									
5.3.	прейскур	Дератизация	1 м2	12 раз в год	12,00	144,00	1,65	0,238	0,01
		<b>Итого:</b>						<b>11,386</b>	

№ п/п		Содержание услуг, работ	Ед.изм. Объемов	Периодичность или сроки выполнения	Объем работ разовый	Объем работ на год	Расценка (руб./ед.)	Сумма в год (тыс.руб.)	Расценка на 1м2 в месяц (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>6. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>									
<b>Отопление</b>									
6.1.	ТЭР 31-065	Ликвидация воздушных пробок в стояках	1 шт	по мере необходимости	12,00	12,00	415,92	4,991	0,20
6.2.	ЦМЭиП	Промывка СО	100 м3	1 раз в год	8539,00	85,39	724,68	61,880	2,51
6.3.	ТЭР 31-042	Спуск воды и наполнение системы без осмотра	1000 м3	1 раз в год	8539,00	8,54	292,87	2,501	0,10
6.4.	ЦМЭиП	Гидравлическое испытание СО	100 м	1 раз в год	1370,00	13,70	3133,67	42,931	1,74
6.5.	ср.тариф	Вода для промывки СО	1 м3	1 раз в год	10,90	10,90	62,24	0,678	0,03
6.6.	ср.тариф	Спуск воды после промывки СО в канализацию	1 м3	1 раз в год	10,90	10,90	65,46	0,714	0,029
6.7.	ЦМЭиП	Проверка на прогрев отопительных приборов	1 прибор	по мере необходимости	3,00	3,00	94,01	0,282	0,011
<b>Итого:</b>								<b>113,978</b>	
<b>Водоснабжение, канализация</b>									
6.8.	тариф	Техническое обслуживание внутренних сетей водопровода и канализации	руб/м2 в мес.	по мере необходимости	2054,60	24655,20	3,09	76,213	3,09
<b>Итого:</b>								<b>76,213</b>	
<b>7. Прочие услуги</b>									
<b>Электроснабжение</b>									
<b>Вентканалы, дымоходы</b>									
7.3.		Прочистка каналов (ГЭСН60-16-2)	100 м			0,01	12768,68	0,128	0,005
7.4.	договор	Техническое обслуживание внутреннего газового оборудования	руб	Договор № УМРГ-324/08-ТО от 01.01.2024г.			8431,86	8,432	0,342
<b>Итого:</b>								<b>8,560</b>	
<b>8 Услуги по управлению Многоквартирным домом</b>									
8.1.	смета	Аварийно-диспетчерское обслуживание		круглосуточно	2054,60	24655,20	4,56	112,428	4,56
8.2.	смета	Работы по ведению технической и отчетной документации, сбору и начислению платежей			2054,60	24655,20	5,05	124,594	5,05
8.3.		Работы по проведению одного общего собрания собственников МКД			2054,60	2054,60	3,85	7,912	0,32
8.4.		Непредвиденные работы по обслуживанию внутридомовых сетей и оборудования, кроме газового						15,000	0,61
<b>Итого:</b>								<b>259,933</b>	
<b>ВСЕГО</b>								<b>832,422</b>	
Затраты на 1 кв.м в месяц в рублях по плану								<b>33,76</b>	
Размер платы за жилое помещение по части I Минимального перечня услуг и работ								<b>33,76</b>	
<b>Затраты в рублях по плану</b>			<b>м2</b>		<b>2054,60</b>	<b>24655,2</b>	<b>33,76</b>	<b>832,422</b>	<b>33,76</b>

Перечень услуг и работ  
Часть II

Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме,  
расположенном по адресу: ул. Октябрьская, д.51 (пгт. Ярега)  
на период действия с 01.06.2024 г. по 31.05.2025г.  
(Перечень текущего ремонта)

УТВЕРЖДЕНО  
Протокол общего собрания  
Собственников помещений  
от 24.05.2024 г. № 114

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель Управляющей организации  
(подпись) (Кочанова И.Л.)  
" " (Ф.И.О. руководителя)  
2024 г.

№ п/п	№ расч.	Наименование работ	Стоимость работ (руб.)	Стоимость на 1м2 общей площади (руб./м2 в месяц)	Сроки проведения работ
1		2	3	4	5
<b>2.2 Внешние части Многоквартирного дома</b>					
2.2.1.	расчет	Ремонт шиферной кровли (10м2)	17934,08	0,73	2024-2025 гг.
2.2.2.	расчет	Ремонт цоколя (67,89м2) - (не прошло)	77761,34	3,15	2025-2026 гг.
2.2.3.	расчет	Ремонт отмостки (20м2) - (не прошло)	112854,95	4,58	2025-2026 гг.
<b>2.3. В подъездах и иных помещениях общего пользования</b>					
2.3.1.	расчет	Косметический ремонт подъездов №1, №2, №3, №4 (предварительный расчёт) (не прошло)	676277,85	27,43	2026-2027гг.
	расчет	Предварительный расчет стоимости косметического ремонта подъездов №1, №2, №3, №4 :оплата по годам - с 01.06.2024 - 31.05.2025гг.	225425,95	9,14	
	расчет	Предварительный расчет стоимости косметического ремонта подъездов №1, №2, №3, №4: оплата по годам - с 01.06.2025 - 31.05.2026гг.	225425,95	9,14	
	расчет	Предварительный расчет стоимости косметического ремонта подъездов №1, №2, №3, №4: Оплата по годам - с 01.06.2026 - 31.05.2027гг.	225425,95	9,14	
		<b>Итого:</b>	17934,08		
		Размер платы за жилое помещение по части II перечня работ по текущему ремонту (руб./м2*мес.) с 01.06.2024 - 31.05.2025гг.		0,73	

к договору управления МКД по адресу  
пгт. Ярега, ул. Октябрьская, дом №51  
от «01» апреля 2024г.

Перечень услуг и работ  
Часть II

Перечень услуг и работ по текущему ремонту сверх Минимального перечня  
общего имущества в Многоквартирном доме,  
расположенном по адресу: ул. Октябрьская, д.51 (пгт. Ярега)  
на период действия с \_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_ г.  
(Перечень текущего ремонта)

УТВЕРЖДЕНО  
Протокол общего собрания  
Собственников помещений  
от 24.05.2024 г. № 114

УТВЕРЖДАЮ  
Руководитель Управляющей организации  
(подпись) (Кочанова И.Л.)  
" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2024г.  
(Ф.И.О. руководителя)

№ п/п	Наименование работ	Стоимость	Стоимость на 1м2 общей площади	Сроки проведения	
1	2	3	4	5	6
15. Система газоснабжения					
2.3.1.	договор	Техническое диагностирование ВГДО руб/мес раз в 5 лет (единоразово)	7920	220	2024г.

**Перечень**  
 технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением  
 многоквартирным домом

№№ п/п	Наименование документа	Количес во листов
<b>I. Техническая документация на многоквартирный дом</b>		
	Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества (наименование каждого документа в соответствии с законодательством Российской Федерации) 1.1. 1.2.	
	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	
	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	
	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным законодательством Российской Федерации требованиям:	
	4.1. инженерных коммуникаций	
	4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
	4.3. общих (квартирных) приборов учета	
	4.4. индивидуальных приборов учета	
	4.5. механического оборудования	
	4.6. электрического оборудования	
	4.7. санитарно-технического оборудования	
	4.8. иного обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудования	
	4.9. конструктивных частей Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)	
	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома	
<b>II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы</b>		
	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра	
	Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом	
	Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления	
	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера и граница действия сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка	
	Проектная документация (копия проектной документации) на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома	
	Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в Многоквартирном доме	
	Акты освидетельствования скрытых работ	
	Протокол измерения шума и вибрации	
	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	
	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	
	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	
	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование	
	Акты передачи товариществом собственников жилья или одним из собственников помещения в многоквартирном доме Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию	
	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации	
	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации	
	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы	

Предельные сроки  
 устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
<b>I. Аварийные работы</b>	
Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
<b>II. Прочие непредвиденные работы</b>	
Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:	
а) в зимнее время	Не более 1 суток
б) в летнее время	Не более 3 суток
Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
Неисправности лифта	Не более 1 суток
Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

## Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору (Порядок)

1. Действие указанного в настоящем приложении Порядка распространяется на период с 01.06. 2024 года по 31.05. 2025 года.

2. Перечень и стоимость работ по текущему ремонту общего имущества, подлежащий выполнению Управляющей организацией установлен в приложении № 4 настоящего Договора.

3. Объекты, виды, объемы, сроки проведения и стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества, подлежащих выполнению Управляющей организацией устанавливается на основании решения общего собрания *собственников помещений* в *Соглашениях* к настоящему Договору.

Внимание – планирование работ по капитальному ремонту осуществляется в порядке, установленном частью 1 и пп.20, 21, 22 части 2 *Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме*, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

4. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными в приложениях \_\_\_\_\_, Договора управления, а также п. 3 настоящего Порядка стоимость соответствующих работ, услуг Управляющей организации составляет \_\_\_\_\_ т. руб., в т.ч.:

- стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества включая стоимость услуг по управлению многоквартирным домом - \_\_\_\_\_ т. руб.;
- стоимость работ по текущему ремонту – .....-..... руб.;
- стоимость работ по капитальному ремонту - .....-..... руб.;

5. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

- за услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества	– ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами
- за работы по текущему ремонту общего имущества	– ежемесячно в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами
- за работы по капитальному ремонту общего имущества	– в порядке, установленном Соглашением

6. Цена оплаты 1 м<sup>2</sup> жилого помещения для Заказчиков составляет:

- при ежемесячном внесении платы \_\_\_\_\_ руб./м<sup>2</sup>.

Цена оплаты 1 м<sup>2</sup> нежилого помещения для Заказчиков составляет:

- при ежемесячном внесении платы \_\_\_\_\_ руб./м<sup>2</sup>

- вывоз отходов, образующихся от деятельности в нежилом помещении - согласно договору на вывоз (сбор и транспортирование) отходов в пределах утвержденных лимитов на размещение отходов.

7. Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с *нанимателями*, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма, применяется цена \_\_\_\_\_ руб./м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.

8. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги *пользователям жилых и нежилых помещений* в необходимых объемах, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с Договором или Соглашением.

В том числе (ненужное зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление (теплоснабжение).

9. Размер платы за коммунальные услуги для всех нанимателей проживающих в жилых помещениях, принадлежащих МО «Ухта», определяется исходя из тарифов, устанавливаемых в порядке, определяемом действующим законодательством.

10. Для внесения платежей за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги Управляющая организация использует следующие платежные документы:

- для собственников и нанимателей жилых помещений – счет-квитанция;
- для собственников и пользователей нежилых помещений – платежный документ по договору, заключенному в соответствии с п. 10.5 Договора управления.
- для оплаты пеней – счета на оплату пеней.

11. Устанавливается следующий порядок осуществления Управляющей организацией функций, связанных с начислением и получением платежей за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- ..... уполномочено Управляющей организацией:
- осуществлять начисления платежей *Собственников жилых помещений и нанимателей*;
  - выставлять *Собственникам жилых помещений и нанимателям* платежные документы для внесения платы;
  - производить сверку расчетов по плате;
  - производить пересчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
  - осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
  - осуществлять действия по взысканию платежей *Собственников жилых помещений и нанимателей*.

12. Членами Совета МКД, являются:

_____	_____	_____
(ФИО)	(№ помещ.)	(Контактный телефон)
_____	_____	_____
(ФИО)	(№ помещ.)	(Контактный телефон)
_____	_____	_____
(ФИО)	(№ помещ.)	(Контактный телефон)
_____	_____	_____
(ФИО)	(№ помещ.)	(Контактный телефон)



УТВЕРЖДЕНО  
Протокол собрания  
собственников помещений  
от 24.05.2024г № 114

УТВЕРЖДЕНО  
Управляющая организация  
  
\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (ФИО руководителя)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

М.п.



**Соглашение**  
**об отдельных условиях договора управления на период его действия**  
с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_  
(Соглашение)

1. Настоящее *Соглашение* составлено в связи с пересмотром отдельных условий Договора управления многоквартирным домом \_\_\_\_\_ (адрес дома)  
от \_\_\_\_\_, заключено в соответствии с п.1.9 и п.1.10 Договора и распространяет свое действие (дата)  
на период действия Договора управления с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_.

2. Устанавливается следующий перечень работ по текущему ремонту Общего имущества, выполняемых Управляющей организацией по настоящему договору:

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Стоимость работ

3. Устанавливается следующий перечень работ по капитальному ремонту Общего имущества, выполняемых Управляющей организацией по настоящему договору:

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Стоимость работ

4. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными в приложениях № 3 и 4 Договора управления, а также п.п. 2 и 3 настоящего Соглашения стоимость соответствующих работ, услуг Управляющей организации на период действия настоящего Соглашения составляет - \_\_\_\_\_ руб., в т.ч.:

- стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества включая стоимость услуг по управлению многоквартирным домом - \_\_\_\_\_ руб.;
- стоимость работ по текущему ремонту - \_\_\_\_\_ руб.;
- стоимость работ по капитальному ремонту - \_\_\_\_\_ руб.

5. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

- за услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества	
- за работы по текущему ремонту общего имущества	
- за работы по капитальному ремонту общего имущества -	

6. Цена оплаты 1 м<sup>2</sup> жилого (нежилого) помещения для Заказчиков составляет:  
при ежемесячном внесении платы - \_\_\_\_\_ руб.

7. Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с *нанимателями*, проживающими в

муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма, применяется цена \_\_\_\_\_ руб. на 1 м общей площади жилых помещений.

8.\* Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги *пользователям жилых и нежилых помещений* в необходимых объемах, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с настоящим *Соглашением*.

В том числе (ненужное зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление (теплоснабжение).

9. Размер платы за коммунальные услуги для всех нанимателей проживающих в жилых помещениях, принадлежащих МО «Ухта», определяется исходя из тарифов, устанавливаемых в порядке, определяемом действующим законодательством.

10. На период расчетов за услуги, определенный в п.1 настоящего Соглашения Управляющая организация использует следующие платежные документы:

- для собственников и нанимателей жилых помещений – .....
- для собственников и пользователей нежилых помещений – .....
- для оплаты пеней – .....

11. Устанавливается следующий порядок осуществления Управляющей организацией функций, связанных с начислением и получением платежей граждан по Договору:

12. Лицами, уполномоченными Заказчиками осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по Договору управления, являются:

_____	_____ (№ помещ.)	_____ (Контактный телефон)
(ФИО или наименование юр.лица и ФИО руководителя)		
_____	_____ (№ помещ.)	_____ (Контактный телефон)
(Ф.И.О.)		
_____	_____ (№ помещ.)	_____ (Контактный телефон)
(Наименование юридического лица ФИО руководителя)		

## Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора

**Арендаторы** – лица, пользующиеся нежилыми помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования);

**Арендодатели** – собственники нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам;

**Наймодатели** – Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм;

**Наниматели** – граждане, получившие по договору социального найма, найма жилое помещений во владение и в пользование для проживания в нём;

**Гражданин – собственник** – гражданин которому принадлежит на праве собственности жилое помещение и которым он и члены его семьи пользуются по прямому назначению;

**Собственники жилых помещений** – физические и юридические лица, у которых жилые помещения находятся в собственности;

**Собственники нежилых помещений** – в целях настоящего Договора:

- собственник нежилого помещения, физическое или юридическое лицо;

- МУП, ГУП, МУ, ГУ, казенное предприятие, которому помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

**Собственники помещений** – собственники жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме;

**Пользователи помещений** – Граждане – собственники жилых помещений и члены их семей, проживающие в принадлежащих им жилых помещениях, Наниматели жилых помещений и члены их семей, Собственники нежилых помещений и арендаторы, пользующиеся нежилыми помещениями;

**Жилое помещение** – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан;

**Нежилое помещение** – изолированное помещение, которое: является недвижимым имуществом, не предназначено и непригодно для постоянного проживания граждан и не входит в состав общего имущества в Многоквартирном доме;

**Управление Многоквартирным домом** – обеспечение:

- благоприятных и безопасных условий проживания граждан,

- надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме (далее – МКД),

- решения вопросов пользования общим имуществом,

- предоставления коммунальных услуг;

Под управлением МКД следует понимать деятельность собственников помещений в Многоквартирном доме, направленную на извлечение полезных свойств из имущества, находящегося в их собственности и предназначенное помимо проживания, также для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в этом доме.

**Управляющая организация** – юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), управляющее МКД на основании Договора управления;

**Соглашения об изменении условий Договора** – подписываемые в порядке, установленном Договором, Соглашения, отражающие изменения в условия Договора, подлежащие ежегодному пересмотру на Общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме;

**Плата за содержание и ремонт помещений** – плата за содержание и ремонт жилых помещений, осуществляемая Наймодателями (если жилое помещение не передано в пользование нанимателю) и пользователями помещений и плата за содержание и ремонт общего имущества, осуществляемая Собственниками нежилых помещений (если нежилое помещение не сдано в аренду);

**Общее собрание собственников** – общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ;

**Общее имущество** – в состав общего имущества включаются:

а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и 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 МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен МКД, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, ВРУ, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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 МКД, 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 МКД.

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

Содержание общего имущества – в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый *собственниками помещений и Управляющей организацией*, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан,

б) освещение помещений общего пользования,

в) обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования,

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества,

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в Многоквартирном доме,

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности,

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества,

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества МКД, а также элементов благоустройства и иных, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций МКД, лифтов и другого оборудования);

Коммунальные услуги (предоставление коммунальных услуг) – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.