

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
между управляющей организацией и собственниками помещений в МКД

д. Большие Колпаны Гатчинский район

«13» июля 2023 года

Настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор, Договор управления МКД) заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 188349, Ленинградская область, Гатчинский район, д. Большие Колпаны, ул. Садовая, дом 2 (далее – Объект управления, МКД), от «13» июля 2023 года между сторонами: с одной стороны – **общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖКХ №1»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (далее – УО), в лице генерального директора Краснопольского Кирилла Николаевича, действующего на основании устава, и с другой стороны – собственники жилых помещений в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем «собственники помещений». Стороны договорились о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от «20» июня 2023 года № 2170.

1.3. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

- Жилищного кодекса;
- Гражданского кодекса;
- Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- постановления Правительства от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);
- постановления Правительства от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);
- постановления Правительства от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

– постановления Правительства от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

– иных нормативно-правовых документов.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.4. Управление многоквартирным домом исходя из его технического состояния и задания собственников помещений осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно - оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2.2. Состав и состояние общего имущества Объекта управления определены в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в приложении № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждается общим собранием собственников помещений в МКД, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД.

Перечень дополнительных видов услуг и работ, порядок их оказания и иные существенные условия могут быть утверждены и изменены решением общего собрания собственников помещений в МКД.

2.4. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (тариф) указаны в приложении № 3 к Договору.

2.5. Качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует требованиям, приведенным в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденным постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

2.6. Границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерно-технических сетей определены приложением № 4.

2.7. Перечень технической документации и иных документов на Объект управления определен приложением № 5 к настоящему Договору.

2.8. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (приложение № 2 к Договору).

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД обеспечивается в том числе путем:

- а) определения способа оказания услуг и выполнения работ;
- б) подготовки заданий для исполнителей услуг и работ;
- в) заключения соответствующих договоров с организациями, осуществляющими поставки коммунальных ресурсов на содержание общедомового имущества (далее КР СОИ);
- г) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документального оформления приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

3.1.2. Выполнять работы и/или оказывать услуги по управлению МКД в соответствии с Перечнем, утвержденным приложением № 5 к настоящему Договору.

3.1.3. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

3.1.4. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Объекта управления, определенных энергосервисными договорами и решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

3.1.5. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, в том числе:

- а) начислять обязательные платежи за жилищно-коммунальные услуги, установленные решением общего собрания собственников помещений в МКД;
- б) формировать и представлять собственникам помещений платежный документ не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- в) принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, жилищно-коммунальные и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу.

3.1.6. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства от 13.08.2006 № 491, от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

3.1.7. Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖК, ЖСК либо – в случае непосредственного управления МКД – одному из собственников помещений в МКД, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД.

3.1.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.9. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.10. Организовать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

- а) разработку перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также по результатам осмотра общего имущества собственников помещений в МКД;
- б) расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ по форме, указанной в приложении № 6 к договору);
- в) подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- г) подготовку предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД;

д) подготовку предложений о страховании объектов общего имущества собственников помещений в МКД.

3.1.11. Вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, в том числе при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества собственников помещений в МКД, поврежденного в результате наступления страхового случая (в случае если общее имущество собственников помещений в МКД застраховано). Порядок восстановления поврежденного имущества определяется условиями договора страхования.

3.1.12. Ежегодно в течение I квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ и на информационных досках, расположенных в помещениях общего пользования МКД. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре. Форма отчета Управляющей организации утверждена приложением № 7 к настоящему Договору.

3.1.13. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД.

3.1.14. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД третьими лицами без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Управляющая организация направляет претензию пользователю общего имущества, уведомляет о выявленном нарушении совет МКД, органы контроля и надзора для принятия необходимых мер реагирования в отношении нарушителя.

В случае принятия решения об определении Управляющей организации лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), Управляющая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД, в том числе в части оплаты.

Денежные средства, поступающие по указанному договору, расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД и законодательством РФ.

Управляющая организация, будучи уполномоченной решением собрания собственников помещений в МКД на заключение договоров об использовании общего имущества, обеспечивает также охрану и защиту интересов собственников помещений от незаконного использования общего имущества.

Управляющая организация оставляет за собой право использования нежилых помещений общего имущества МКД в производственных целях, для осуществления деятельности по управлению МКД.

3.1.15. Обеспечить участие представителей Совета МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

Отказ представителей Совета МКД от участия в приемке работ, а также неявка в назначенное время не являются основанием для отмены выполнения ранее назначенных работ.

3.1.16. Представлять Совету МКД предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД для рассмотрения данного вопроса общим собранием собственников помещений в МКД.

В случае если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, УО вправе не направлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственникам помещений в МКД.

3.1.17. Осуществлять взаимодействие с представителями совета МКД в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего Договора, в том числе по следующим направлениям:

а) совместное обсуждение предложений о порядке пользования общим имуществом в МКД, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обсуждение проектов договоров, заключаемых в отношении общего имущества в МКД и предоставления жилищно-коммунальных услуг;

б) осуществление контроля за оказанием услуг и/или выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых услуг.

3.2. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

3.2.2. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.3. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общедомовых приборов учета;
- для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;
- для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;
- для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей путем заключения договора оказания услуг, а также путем заключения договора уступки права требования (цессии) по возврату просроченной задолженности по

внесению платы за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги третьим лицам, указанным в части 18 статьи 155 ЖК РФ.

3.2.4. Направлять председателю совета МКД предложения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для рассмотрения таких предложений на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2.5. Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора, определению порядка внесения таких предложений.

Предложения по изменению условий настоящего Договора направляются председателю совета МКД в письменной форме.

3.2.6. Готовить предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предусмотренного приложением № 2 к настоящему Договору.

3.2.7. В течение срока действия Договора созывать и проводить очередные (годовые) и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом. Информация о всех проводимых общих собраниях собственников в очной, заочной или очно-заочной формах, а также о результатах таких собраний доводится до сведения собственников путем размещения на информационном стенде и(или) в подъездах многоквартирного дома.

3.2.8. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.9. В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке, с начислением и взысканием пени за просрочку платежа.

3.2.10. Требовать от собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.11. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.

3.2.12. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование отдельным собственникам помещений или третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.

3.2.13. Оказывать собственнику иные услуги, выполнять по поручению собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров.

3.2.14. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества собственников со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.2.15. Представлять интересы собственников перед организациями, планирующими осуществление работ на ОДИ МКД.

3.2.16. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

3.3. В рамках настоящего Договора Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы:

- подтверждающие его права на льготы, а также права на льготы лиц, проживающих в помещении, занимаемом собственником;
- подтверждающие право собственности на жилое помещение.

3.3.4. Своевременно информировать УО о смене собственника жилого помещения и предоставлять в УО необходимые документы.

3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в АДС, а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.6. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще одного раза в три месяца для проверки, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.7. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю показаний таких приборов учета и распределителей в порядке, указанном в подпунктах 3.1.27 – 3.1.29 настоящего Договора, но не чаще одного раза в три месяца.

3.3.8. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4. В рамках настоящего Договора Собственник вправе:

3.4.1. Получать в необходимых объемах жилищные услуги надлежащего качества, согласно договору.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.3. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора в части предоставления жилищно-коммунальных услуг.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственника вследствие предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение собственника для проведения проверок и осмотров технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления жилищных услуг и настоящим Договором.

3.4.6. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.4.7. Привлекать для контроля качества выполняемых по настоящему Договору работ и оказываемых услуг сторонние организации, специалистов, экспертов. Соответствующее поручение собственника оформляется в письменном виде.

3.5. В рамках настоящего Договора Собственник не вправе:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД.

3.5.4. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов.

3.5.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.7. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.5.8. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00 (ремонтные работы разрешается производить: по будням в период с 8:00 до 21:00, в выходные и праздничные дни в период с 10:00 до 22:00. При этом перерыв должен составлять не менее двух часов с 13:00 до 15:00).

Если указанный временной интервал не соответствует временному интервалу, установленному для подобных ситуаций субъектом Российской Федерации, в котором находится МКД, к применению подлежит последний.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

4.1. Цена Договора определяется общей стоимостью работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в год, приведенной в приложении № 3 к Договору и определенной решением общего собрания собственников помещений в МКД.

4.2. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения:

4.2.1. Плата собственника за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы за содержание жилого помещения, определяемого в порядке, указанном в пунктах 4.2.3–4.2.4 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

4.2.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в одинаковой величине для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, определяется как произведение общей площади помещений собственника на размер платы за 1 квадратный метр такой площади в месяц.

4.2.3. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках Договора определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений Управляющей организации.

Размер платы устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью выполнения работ (оказания услуг), которые указаны в приложении № 2 к Договору.

В соответствии с ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.2.4. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен на период действия договора, начиная с даты утверждения его условий на общем собрании собственников, с последующим ежегодным индексированием.

Стороны договорились, что индексация будет производиться ежегодно на величину индекса потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата.

Индексация производится путем умножения размера платы за содержание и ремонт общего имущества на величину индекса.

Начисление платы с учетом индекса производится в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

В связи с тем, что настоящим договором установлен порядок (механизм) определения размера платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, фактическое изменение суммы платы в порядке индексирования, не является изменением условия договора о размере платы, представляет собой исполнение сторонами данного условия, в силу чего ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений размера платы, а также заключение дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется и не осуществляется.

4.2.5. Собственники помещений 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.

4.3. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Вносится соразмерно доле собственника в общем имуществе собственников помещений в МКД.

4.4. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.5. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилого помещения жилищно-коммунальных услуг собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены ЖК.

4.6. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также 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.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Собственники помещений в МКД осуществляют контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе контроль за содержанием общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества, иными нормативными документами и условиями настоящего Договора.

5.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Советом многоквартирного дома, состав которого утверждается на общем собрании собственников помещений, а при отсутствии Совета многоквартирного дома уполномоченным на то решением общего собрания лицом или Собственниками в соответствии с их полномочиями путем:

5.2.1. Получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ.

5.2.2. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

5.2.3. Требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения.

5.2.4. Участия в плановых (сезонных) осмотрах общего имущества в МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

5.2.5. Совету МКД, в случаях если это не противоречит действующим правовым актам, техническим регламентам и т.п., лично присутствовать во время выполнения работ/оказания услуг Управляющей организацией, знакомиться с актами технического состояния МКД и при необходимости – подписывать такие акты.

Информацию о присутствии председателя совета МКД или иного уполномоченного представителя собственников помещений в МКД Управляющая организация получает от совета МКД не позднее чем за 3 (три) дня до указанного события. Она должна содержать дату, время и место встречи.

5.3. Участия в приемке выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества с составлением двустороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг осуществляется по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр.

5.3.1. Участие уполномоченного лица или председателя совета МКД в приемке работ осуществляется с учетом действующих технических регламентов, в том числе с учетом положений, касающихся техники безопасности.

5.3.2. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или неподписания акта без обоснованных причин в течение 3 рабочих дней со дня его составления, акт

выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

5.3.3. Односторонний акт, подписанный Управляющей организацией, хранится у Управляющей организации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Срок действия настоящего Договора составляет 5 лет и вступает в действие с «___» _____ 2023 года.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.3. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается. Под односторонним изменением понимается, в том числе, принятие собственниками помещений решения о внесении изменений или дополнений в Договор в случае, если такие изменения или дополнения не согласованы с Управляющей организацией и не оформлены в соответствии с требованиями Жилищного кодекса (ст. 46 ЖК).

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.4.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.

7.4.2. В судебном порядке.

7.4.3. В связи с окончанием срока действия Договора, если одной из сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.

7.5. В случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД собственники вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за 2 (два) месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.

7.6. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

7.6.1. Когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов на содержание общедомового имущества, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 (шесть) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

7.6.2. Собственники изменили условия Договора в части предмета, цены, срока исполнения Договора в одностороннем порядке без учета предложений Управляющей организации, и такие условия являются крайне неприемлемыми (кабальными) для Управляющей организации.

7.6.3. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений, на информационных стендах с предложением провести общее собрание собственников помещений по вопросу избрания новой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом. Договор прекращается с соблюдением правил пункта 2 статьи 200 ЖК.

7.7. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.

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

7.9. В случае переплаты собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор от имени собственников помещений подписывается председателем совета многоквартирного дома в порядке подпункта 3 пункта 8 статьи 161.1 ЖК на основании наделения его полномочиями по решению общего собрания собственников помещений. Собственники помещений вправе получить от Управляющей организации копию договора управления.

8.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или председателя совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

8.3. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 30 дней. В случае недостижения согласия, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления по заявлению одной из сторон.

8.4. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором. К настоящему Договору прилагаются:

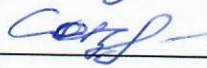

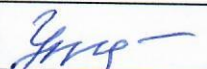
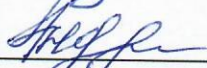




- приложение № 1 – Состав и состояние общедомового имущества (ОДИ)
- приложение № 2 – Услуги и работы по содержанию и ремонту. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту
- приложение № 3 – Границы эксплуатационной ответственности
- приложение № 4 – Перечень технической документации
- приложение № 5 – Форма сметы на выполнение работ (текущего ремонта)
- приложение № 6 – Форма акта выполненных работ
- приложение № 7 – Форма отчёта по договору

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

9.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

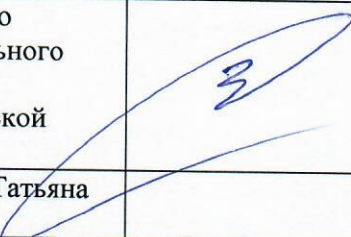


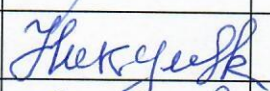
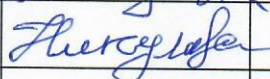
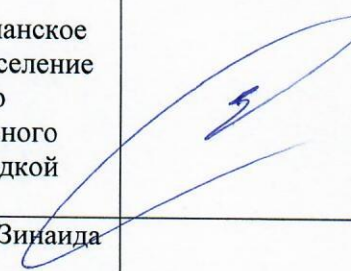


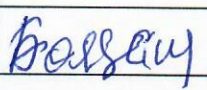

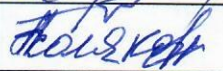
ООО «Управляющая компания ЖКХ №1»	
Юридический адрес	188349, Ленинградская область, Гатчинский район, д. Большие Колпаны, ул. 30 лет Победы дом 1
Почтовый адрес	188349, Ленинградская область, Гатчинский район, д. Большие Колпаны, Киевское шоссе дом 79
E-mail	Bkolpany.uk1@mail.ru
ИНН/КПП	4705047693/470501001
р/сч	40702810800050008228
Банк	Ф-л северо-западный ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»
к/сч	30101810540300000795
БИК	044030795
Генеральный директор	Краснопольский К.Н.

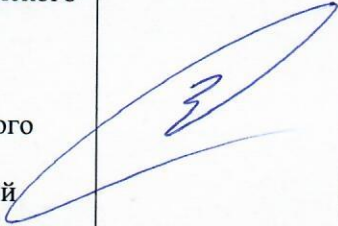

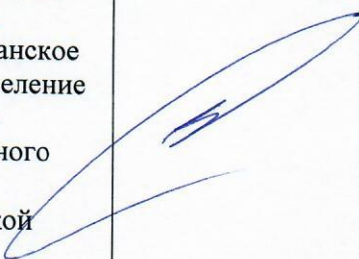

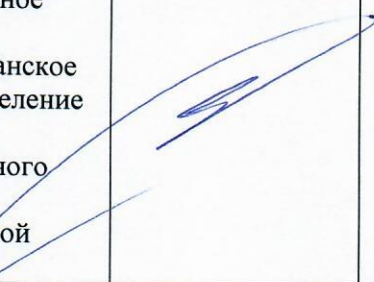

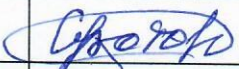
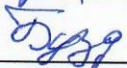
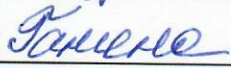


9.2. Собственники МКД:



№ квартиры	ФИО	Подпись	Примечание
1	Яковлева Нина Глебовна		
2	Сохарев Максим Вадимович		
2	Цыцаренко Екатерина Григорьевна		
2	Цыцаренко Илья Вадимович		
3	Андреев Дмитрий Сергеевич		
3	Андреева Ирина Юрьевна		
4	Муниципальное образование Большеколпанского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, ИНН: 4705030996		
5	Куприенко Елена Яковлевна		
6	Муниципальное образование Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района		



	района Ленинградской области		
7	Гетманская Ирина Анатольевна		
8	Афонин Николай Иванович	<i>Афонин</i>	
9	Груздова Екатерина Николаевна		
10	Стерликова Мария Ивановна	<i>Стерликова</i>	
11	Поликарпова Татьяна Васильевна	<i>Поликарпова</i>	
12	Машкова Галина Александровна	<i>Машкова</i>	
12	Серебрякова Людмила Викторовна	<i>Серебрякова</i>	
13	Мелехов Виктор Викторович; Мелехова Ольга Александровна	<i>Мелехов</i>	
14	Кириллов Сергей Валерьевич		
14	Кириллова Маргарита Егоровна		
15	Мусаткина Елена Васильевна		
16	Игнатенок Владимир Юрьевич	<i>Игнатенок</i>	
16	Павлов Игорь Владимирович	<i>Павлов</i>	
17	Колбасова Юлия Александровна		
18	Марков Александр Алексеевич	<i>Марков</i>	
19	Аксенова Марина Александровна	<i>Аксенова</i>	
19	Кочнева Тамара Викторовна	<i>Кочнева</i>	
19	Кочнева Тамара Викторовна	<i>Кочнева</i>	
20	Михайлов Сергей Анатольевич	<i>Михайлов</i>	
20	Михайлова Ангелина Ивановна	<i>Михайлова</i>	
20	Савченко Маргарита Анатольевна	<i>Савченко</i>	
21	Муниципальное Образование Большеколпанское сельское поселение	<i>2</i>	

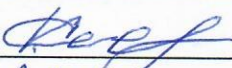



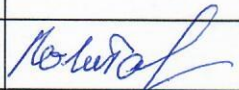
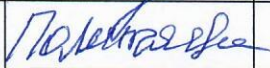



	Гатчинского муниципального района Ленинградской области		
22	Богданова Татьяна Ивановна		
23	Пономарева Наталья Алексеевна		
24			
25	Тихомиров Алексей Сергеевич		
26	Администрация Большеколпанского сельского поселения, ИНН: 4705030996		
27	Черняев Константин Владиславович		
28	Никулов Евгений Владимирович		
28	Никулова Любовь Ивановна		
29	МО Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального Ленинградской области		
30	Ильяшенко Зинаида Нестеровна		
30	Никулина Марина Анатольевна		
31	Параненков Олег Николаевич		
32	Васильева Лилия Владимировна		
33	Болдаш Евгений Борисович		
34	Кумин Михаил Александрович		
34	Кумина Анастасия Алексеевна		
34	Кумина Дарья Александровна		
35	Девяткина Мария Павловна		
36	Патрушин Егор Максимович		
36	Полякова Светлана Ивановна		

37	Муниципальное образование Большеколпанского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области		 ✓
38	Гаркуша Ольга Геннадьевна		
39	Кузовкина Наталия Николаевна		
40	Свенцицкая Людмила Дмитриевна		
41	Муниципальное образование Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области		 ✓
42	Муниципальное образование Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области		 ✓
43	Бойцова Татьяна Леонидовна		
44	Сухотерина Анна Борисовна		
45	Бузенков Михаил Петрович		
46	Ганина Наталья Евгеньевна		
46	Кондратьев Иван Геннадиевич		
47	Щедрин Владимир Егорович		
47	Щедрина Елена Ильинична		
48	Щебелев Александр Анатольевич		
49	Шубовская Елена Александровна		

49	Шубовский Павел Валентинович		
50	Бочарова Яна Витальевна		
51	Суворова Галина Федоровна		
52	Муниципальное образование Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области	3	
53	Муниципальное образование "Большеколпанское сельское поселение" Гатчинского муниципального района Ленинградской области	4	
54	Мезенцева Инна Валерьевна		
55	Олефиренко Яна Геннадьевна		
56	Богданова Анна Олеговна		
56	Богданова Виктория Денисовна		
56	Богданова Екатерина Денисовна		
56	Богданова Елизавета Денисовна		
57	Олефиренко Александра Ивановна		
57	Олефиренко Владимир Олегович		
57	Олефиренко Михаил Юрьевич		
58	Матвеев Александр Арнольдович		
58	Матвеев Арнольд Александрович		
59	Муниципальное образование "Гатчинский муниципальный район"		

	Ленинградской области		
60	Гопко Александр Дмитриевич	<i>Гопко</i>	
60	Гопко Кирилл Александрович	<i>Гопко</i>	
60	Гопко Константин Альгиманто	<i>Гопко</i>	
60	Гопко Константин Альгиманто	<i>Гопко</i>	
60	Гопко Светлана Александровна	<i>Гопко</i>	
60	Гопко Светлана Александровна	<i>Гопко</i>	
61	Иноземцева Нина Викторовна		
61	Цветкова Елизавета Кирилловна		
61	Цветкова Светлана Николаевна		
62	Иванов Николай Васильевич		
63	МИХЕЕВ НИКОЛАЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ		
63	Михеева Ксения Алексеевна		
64	Муниципальное образование Гатчинский муниципальный район Ленинградской области		
65	Калюжнова Лиана Константиновна		
66	Бойко Вера Лукьяновна		
66	Каньшина Олеся Геннадьевна		
66	Шкарупилова Олеся Геннадьевна		
67	Разумовская Оксана Юрьевна	<i>Разум</i>	
68	Байбара Галина Владимировна		
69	Лебедева Степанида Ивановна		
70	Соловьев Андрей Васильевич		
71	Потехин Илья Андреевич		
71	Потехина Юлия Анатольевна		

72	Николаенко Николай Леонидович		
73	Кемпи Галина Николаевна		
74	Задиран Юрий Александрович		
75	Власюк Дмитрий Игоревич		
75	Суворова Валентина Григорьевна		
76	Горячёв-Никитин Геннадий Евгеньевич		
77	Степанов Павел Валерьевич		
77	Степанов Руслан Юрьевич		
77	Степанов Юрий Борисович		
78	Политаев Михаил Эйнович		
78	Политаева Ирина Ивановна		
79	Мингазова Елена Ивановна		
80	Осипенко Александр Витальевич		

Приложение №1 Состав и техническое
состояние общего имущества собственников
в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	Садовая ул д. 2
2.	Серия, тип постройки	нет
3.	Год постройки	1965
4.	Количество этажей	5
5.	Наличие подвала	Да
6.	Площадь подвала	876 кв. м
7.	Площадь чердака	
8.	Количество квартир	80
9.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	0
10.	Строительный объем	12928 куб. м
11.	Площадь:	
	а) жилых помещений (общая площадь квартир)	3563,62 кв. м
	б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
12.	Площадь лестничных маршей и площадок	270,9 кв. м
13.	Площадь общих коридоров	
14.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	4620 кв. м
15.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	
16.	Площадь земельного участка	2570,94 кв.м.
	Усовершенствованные покрытия	
	Класс 1	194,94
	Класс 2	
	Класс 3	
	Без покрытий	
	Класс 1	403
	Класс 2	
	Класс 3	
	Неусовершенствованные покрытия	
	Класс 1	
	Класс 2	
	Класс 3	
	Газоны	1097
17.	Контейнерная площадка (м.кв)	

II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1.	Фундамент	
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Стены из несущих панелей
3.	Перегородки	
4.	Перекрытия	
5.	Крыша Материал кровли Площадь крыши	Плоская Рулонная 876
6.	Полы	
7.	Проемы окна, шт. материал окон в т.ч. в помещениях общего пользования двери, шт. материал дверей в т.ч. в помещениях общего пользования	20 20 84 разный 4
8.	Отделка внутренняя наружная	Панель с заводской отделкой
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование электроплиты мусоропровод лифт пассажирский грузопассажирский грузовой вентиляция	 0 0 0 0
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электрооснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление Тепловые пункты Элеваторные узлы АСГТ ПЗУ	 есть есть есть Централизованная канализация есть есть 1 4
11.	Балконные плиты, лоджии балконы шт. материал лоджии шт. материал	 64 Железобетонные панели

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Адрес: Большие Колпаны, Садовая ул, д. 2

№	Наименование работы (услуги)	Периодичность (раз в год)	стоимость с м.кв в месяц (руб.)
1	Содержание несущих и ненесущих конструкций МКД		3,06
	Поддержание эксплуатационных характеристик (ПЭХ) конструктивных элементов: Внеплановые работы по ТР. Плановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию.	по необходимости	
	Осмотр мест общего пользования и подвальных помещений	2	
	Осмотр наружных каменных конструкций	2	
	Техническое обслуживание мягких кровель	2	
2	Содержание оборудования и систем инженерно-технического		2,85
	Поддержание эксплуатационных характеристик (ПЭХ) инженерных сетей: Внеплановые работы по ТР. Плановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию	по необходимости	
	Работы по содержанию ГВС, ХВС и водоотведения ОДИ (Проверка исправности, регулировка, промывка, восстановление работоспособности)	2	
	Работы по содержанию систем теплоснабжения (промывка, регулировка, пусконаладочные работы, удаление воздуха из системы отопления)	2	
	Работы по содержанию электрооборудования	4	
	Снятие показаний ОДПУ ЭЭ на объекте	12	
	Диагностика внутридомового газового оборудования	1	
	Проверка вентканалов	3	
	Проверка дымовых каналов и газоходов	3	
3	Содержание иного имущества МКД		6,92
	Влажная уборка подъезда	2	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа в доме без мусоропровода и лифта	104	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей в доме без мусоропровода и лифта	247	
	Мытье лестничных площадок и маршей	24	
	Мытье окон	1	
	Подметание территории с усовершенствованным покрытием I класса	247	
	Уборка газонов от случайного мусора	по необходимости	
	Выкашивание газонов	3	
	Очистка территорий I класса от наледи без предварительной обработки хлоридами	12	
	Очистка территорий I класса с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега	10	
	Подметание территории I класса от свежеснежавшего снега без предварительной обработки территории смесью песка с хлоридами	60	
	Посыпка территории	по необходимости	
	Очистка свежеснежавшего снега при наличии колеиности свыше 5 см, подметание уборка площадок перед входом	60	
	Дезинсекция подвалов	по необходимости	
	Дератизация подвалов и мест общего пользования	по необходимости	
	Лабораторное исследование воды	по необходимости	
	Обеспечение устранения аварий, выполнение заявок населения	круглосуточно	
4	Услуги по управлению		6,24

	Услуги по управлению (организация и проведение собраний собственников МКД, подготовка перечней работ и услуг, заключение договоров, планирование, организация и материально-техническое обеспечение работ, оформление весенних и осенних осмотров с составлением отчетной документации, работа с обращениями граждан, подготовка отчетов об оказанных услугах, хранение и ведение технической документации по МКД).	12	
	Услуги РКЦ по начислению и сбору платежей и работе с неплательщиками	12	
	Итого по всем видам работ и услуг в месяц с 1 м2 общей площади жилого помещения:		19,07

АКТ о разграничении ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома.

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

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.
- на системе газоснабжения - газопроводы многоквартирного дома, проложенные от запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, до бытового газоиспользующего оборудования, размещенного внутри помещения, бытовое газоиспользующее оборудование и технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета газа;

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

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

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц,

несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*.

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

Нормативные акты:

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 12.06.2020)

"Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

7. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Нормативные акты:

Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 N 644 (ред. от 30.11.2021) "Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"

"граница эксплуатационной ответственности" - линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, по признаку обязанностей (ответственности) по эксплуатации этих систем или сетей, устанавливаемая в договоре холодного водоснабжения, договоре водоотведения или едином договоре холодного водоснабжения и водоотведения, договоре по транспортировке холодной воды, договоре по транспортировке сточных вод.

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

Нормативные акты:

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 29.06.2020)

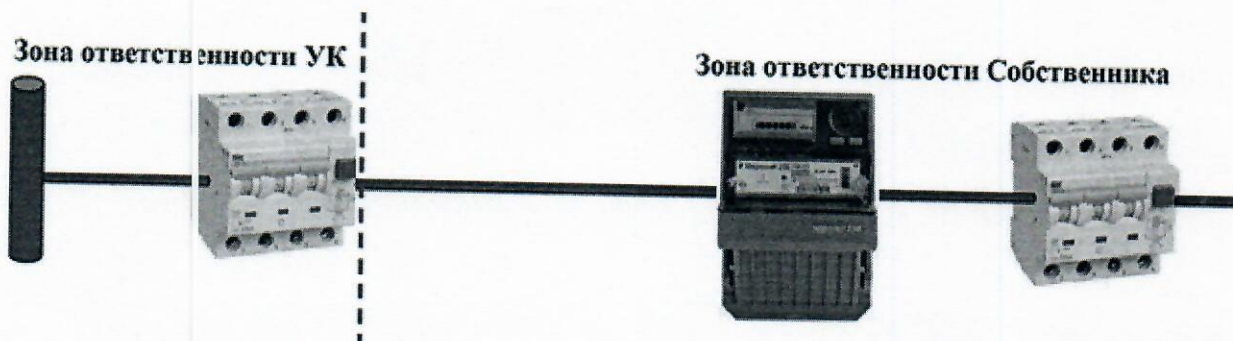
"Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

СХЕМЫ

границ балансовой и эксплуатационной ответственности между исполнителем и потребителем.

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

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



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

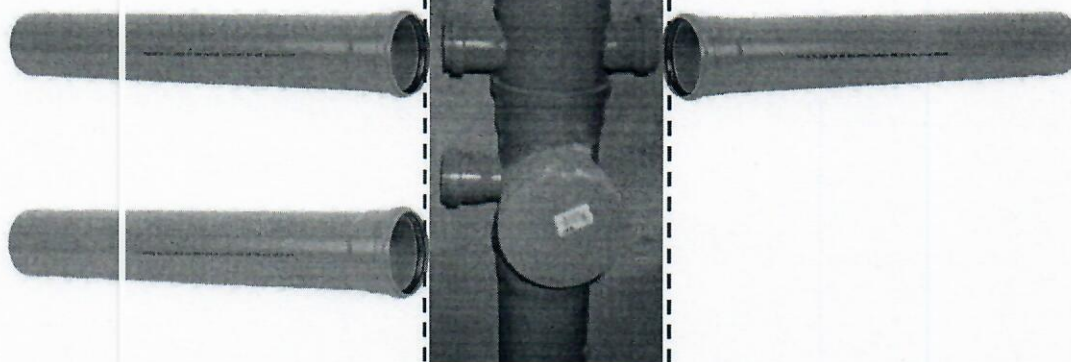


3. Границами ответственности по канализации является место присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику или кресту транзитного стояка домового водоотведения. Отводящую трубу и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает Собственник. Тройник или крест транзитного стояка и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

**Зона ответственности
Собственника**

**Зона
ответственности
УК**

**Зона ответственности
Собственника**

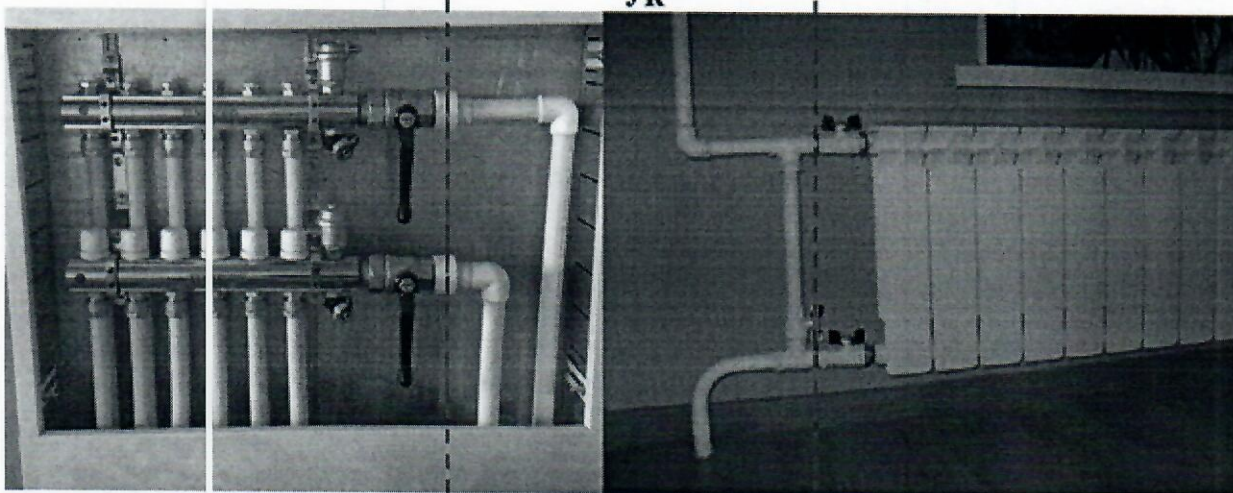


4. Границами ответственности по теплоснабжению при двухтрубной разводке системы отопления являются места присоединения в коллекторном шкафу перед отключающим устройством до ввода в квартиру: первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления. Транзитные стояки подающего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

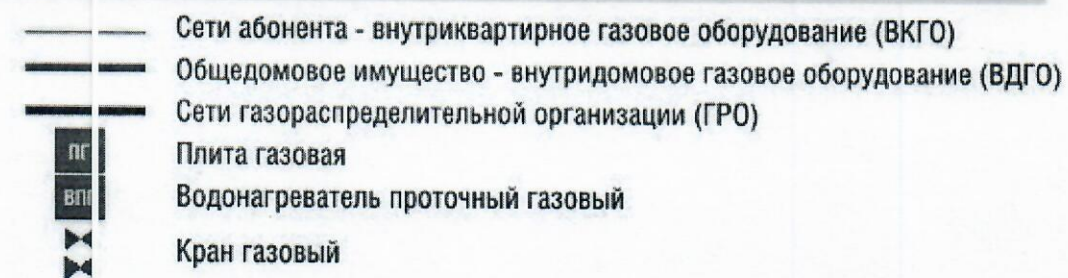
**Зона ответственности
Собственника**

**Зона
ответственности
УК**

**Зона ответственности
Собственника**



5. Границами ответственности на системе газоснабжения - газопроводы многоквартирного дома, проложенные от запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, до бытового газоиспользующего оборудования, размещенного внутри помещения, бытовое газоиспользующее оборудование и технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета газа;



Приложение №4
к договору
на содержание и выполнение работ
по ремонту общего имущества МКД

Перечень документов, которые входят в состав технической документации МКД.

Перечень документов, которые входят в состав технической документации МКД, определён в постановлении Правительства РФ N 491 от 13.08.2006 (п. 24 и 26). Это те документы, в которых содержится информация о составе и состоянии общего имущества:

1. технический паспорт дома;
2. документы на приборы учёта;
3. документы о приёмке результатов работ, сметы, описи работ;
4. акты осмотра, проверки состояния;
5. акты проверок и выданные паспорта готовности к отопительному периоду;
6. решения и протоколы общих собраний собственников;
7. иные документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений (согласование мест установки кондиционеров, реклам, антенн; представление интересов собственников перед организациями, планирующими осуществление работ на ОДИ МКД).

**Форма сметы на выполнение работ
(текущего ремонта)**

Генеральный директор
ООО "Управляющая компания ЖК №1"
_____ (ФИО),

текущего и планово-предупредительного ремонта многоквартирного дома № _____ по ул. _____ на 20.. - 20.. года

№ п/п	Конструктивный элемент	Наименование работ	Единица измерения	Планируемый объем, в натуральных показателях	Планируемая стоимость материалов, тыс.руб.	Планируемая стоимость работ, тыс.руб.
				Итого:	0,00	0,00

Главный инженер
ООО "Управляющая компания ЖКХ №1"

"СОГЛАСОВАНО"
Представитель дома (Совета дома)

_____(ФИО)

(ФИО) _____

Акт № н/д
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Большие Колпаны

0 0 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

именуемые в дальнейшем "Заказчик", представитель:
являющийся собственником квартиры N _____ находящейся в
данном многоквартирном доме, действующий(ая) на основании
Протокола от _____, с одной стороны,

и

именуемый в дальнейшем "Исполнитель", в лице _____

действующего(ей) на основании _____ устава _____ с другой стороны,
совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества (основание: Договор управления № _____) в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность /количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость /сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Стоимость доп. материалов	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях
Итого					

2. Всего за период с _____ по _____ выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Исполнитель- _____
(должность, ФИО)

(подпись)

Заказчик - _____
(должность, ФИО)

(подпись)

Отчет о выполнении договора

Выполнение работ согласно перечня работ и услуг за период с _____ по _____

Адрес:

[illegible]

Задолженность собственников помещений на начало отчетного периода (руб):

Начислено за содержание и ремонт собственникам помещений (руб):

Оплачено за содержание и ремонт помещений собственникам помещений (руб):

Задолженность собственников помещений на конец отчетного периода (руб):

Квартиры - - имеют просроченную задолженность по оплате.

ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЖКХ № 1"