

г.Яровое

" " \_\_\_\_\_ 2021 г. <sup>22</sup>

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений между Сторонами: с одной стороны Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющей компанией Яровое», в лице директора Жукова Владимира Ильича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем "Управляющая компания", и с другой стороны Собственник (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_ жилого дома, расположенного по адресу: г. Яровое, \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_\_, являющегося собственником на основании \_\_\_\_\_ паспорт № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, именуемый (я) в дальнейшем "Собственник", о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Собственники передают, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: г. Яровое, \_\_\_\_\_, а именно:

1.1.1. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

1.1.2. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и расчет расходов на их проведение. Самостоятельный выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени.

1.1.3. Организация с подрядчиком работ по дополнительному ремонту общего имущества производить на основании отдельных договоров, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения дополнительного ремонта, перечня и сроков проведения работ по ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за дополнительный ремонт для каждого Собственника.

1.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими и прочими организациями.

1.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

1.1.6. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий ремонт и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

1.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

1.1.8. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников.

1.1.9. Проверка технического состояния общего имущества.

1.1.10. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений за счет Собственника в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

1.1.11. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения собственников, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

1.1.12. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций.

1.1.13. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

1.1.14. Ведение документации по лицевому счету дома.

1.1.15. Реализация мероприятий по ресурсосбережению, согласованных с Собственником, и за его счет.

1.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества дома осуществляется управляющей компанией в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, утвержденным собственниками помещений на общем собрании, согласно Приложению № 1 к настоящему договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора. Очередность выполнения работ и услуг согласовывается Управляющей компанией с председателем Совета дома или уполномоченным (кроме аварий и аварийных ситуаций, технического обслуживания и обязательных работ по текущему ремонту). Работы и услуги выполняются в пределах имеющихся средств на лицевом счете дома.



1.3. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предложенные Управляющей компанией, но не принятые на общем собрании Собственников при утверждении Перечня заказываемых работ и услуг по договору, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей компанией на договорной основе. 23

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Принять полномочия по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора,

- организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств, в том числе: организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.

2.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 1.1.1. - 1.1.15 настоящего Договора.

2.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей потребителей за содержание, текущий ремонт, и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

2.1.4. Своевременно ставить в известность собственника об изменении тарифа.

2.1.5. По результатам осеннего осмотра общего имущества представить собственнику необходимый перечень работ по устранению недостатков на следующий год, а так же перечень мероприятий по энергосбережению.

2.1.6. По истечению срока действия настоящего Договора в первом квартале (в срок до 1 апреля), следующего за отчетным годом, Управляющая компания обязана выслать в адрес Совета дома письменный отчет о выполненных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

Размещать данный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) и на официальном сайте Управляющей компании;

2.1.7. Своевременно составлять графики на выполнение текущих ремонтов, по требованию Собственников предоставлять их для ознакомления, и не менее чем за один день, уведомлять уполномоченное Собственниками лицо о дате проведения работ. Техническое обслуживание проводить согласно периодичности, указанной в Приложении №1.

2.1.8. Продолжить ведение лицевого счета дома. В лицевом счете отражать выполнение работ и услуг в денежном выражении на основании актов выполненных работ, нарядов, квитанций, подписанных Управляющей компанией. Копию акта выдавать уполномоченному лицу собственников дома по истечению прошедшего месяца. Уполномоченное лицо, выбранное собственниками на Общем собрании, подписывает наряды выполненных работ. При отсутствии подписи уполномоченного лица от Собственника, денежные средства не снимаются с лицевого счета (за исключением технического обслуживания, обязательных услуг и услуг Управляющей компании).

2.1.9. При отсутствии подписи уполномоченного лица от Собственников при принятии работ (нарядов, квитанций) Управляющая компания комиссионно проверяет объемы выполненных работ и соответствие их качеству, и подписывает акт, на основании которого денежные средства снимаются с лицевого счета дома.

2.1.10. Выдавать лицевой счет по требованию уполномоченного лица от собственников дома, после подготовки отчета в течение месяца.

### 2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию общего имущества, текущему, (дополнительному ремонту по отдельному договору и финансируемого собственниками), самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

2.2.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников по приглашению.

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

2.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание, текущий ремонт жилого помещения и прочие услуги. За просрочку платежа подлежит оплата пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.5. Средства, оставшиеся на лицевом счете дома, полученные за счет экономии предоставляемых услуг (до конца финансового года) оставлять на своем расчетном счете и, при составлении сметы расходов на последующий год, направлять их на оплату дополнительных работ и услуг.

2.2.6. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование



помещений Управляющей компанией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией. 19

2.2.7. Управляющая компания вправе выполнить работы и оказать услуги, непредусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденным общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием Государственной жилищной инспекции, о чем Управляющая компания обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на стендах каждого подъезда.

### **2.3. Собственник обязуется:**

2.3.1. Передать Управляющей компании полномочия по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, предусмотренные п. 1.1.1 - 1.1.15 настоящего Договора.

2.3.2. Вносить плату за содержание, текущий ремонт и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором. В течение 3 дней производить регистрацию не прописанных проживающих граждан в жилом помещении собственника.

2.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

2.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

2.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Мусор и крупногабаритные вещи (мебель, холодильник, электроприборы и т.д.) не складировать в неустановленных местах на территории дома.

2.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

2.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в помещении.

2.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение с обязательным уведомлением Управляющей компании.

2.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток и подвальных помещений.

2.3.11. Немедленно сообщать диспетчеру аварийно-диспетчерской службы о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества.

2.3.12. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

2.3.13. Допускать в помещение должностных лиц Управляющей компании, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.14. Не передавать предусмотренные п.1.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

2.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

2.3.16. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

2.3.17. Уведомлять Управляющую компанию не более, чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

### **2.4. Собственник вправе:**



2.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения. 25

2.4.2. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.1.1. настоящего Договора.

2.4.3. Самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями и производить оплату коммунальных услуг непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

2.4.4. В случае если работы выполняются некачественно или с применением некачественных материалов, Собственник (председатель Совета дома, либо уполномоченный представитель дома) имеет право приостановить ход выполнения работ с вызовом представителя Управляющей компании для решения возникших разногласий, кроме работ по ликвидации аварий и аварийных ситуаций.

### **2.5. Собственник не вправе:**

2.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

2.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных слуг.

2.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

2.5.5. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.5.6. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

2.5.7. Вмешиваться в ход выполнения работ Управляющей компании и ее подрядчиков при производстве текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

## **3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется в соответствии с приложениями № 1 и № 2 к настоящему Договору.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома рассчитывается Управляющей компанией, обсуждается с Собственниками и утверждается общим Собранием собственников ежегодно на общем собрании собственников, проводимом в порядке ст.ст. 44-48 ЖК РФ (Приложение № 2). Долг за фактически выполненные работы, отраженные в лицевом счете за прошедший год включается в расчет тарифа следующего года.

Стоимость услуг управления многоквартирного дома составляет 13,4 % от общей стоимости работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и аварийно-диспетчерского обслуживания, услуг по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений собственников.

3.3. В случае если Собственниками помещений в многоквартирном доме в течение 30(тридцати) дней до начала срока исполнения договора (01 июля каждого года) на общем собрании не установлена цена договора управления на будущий год, размер платы за содержание и управление подлежит индексации с учетом уровня инфляции. Индексация осуществляется Управляющей компанией на основании изменения индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики РФ.

3.4. Управляющая организация информирует в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за двадцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере.

3.5. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества вносится собственником на расчетный счет или в кассу Управляющей компании ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции. Возможен расчет за услуги через отделения Сбербанка и онлайн сервис.

3.6. Неиспользование собственником и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за помещение и услуги. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, не является основанием изменения размера оплаты за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.



#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя<sup>26</sup> обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

4.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

4.4. Не являются виновными действия Управляющей компании в случае исполнения решения общего собрания Собственников. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на лицевом счете дома за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в случаях, когда Управляющая компания своевременно известила собственников (уполномоченного) о необходимости проведения работ и о дополнительном финансировании.

4.5. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению Собственников.

4.6. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

4.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, требующее проведение реконструкции и капитального ремонта, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

#### 5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 30 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

5.2. Управляющая компания осуществляет рассмотрение претензий (жалоб) в течение 10 дней, дает по ним ответы Собственнику, принимает меры к своевременному устранению обоснованных и подтвержденных претензий (жалоб).

5.3. Претензии (жалобы) по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть предъявлены Советом дома Управляющей компании на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.4. В случае обращения собственника с претензией (жалобой) в надзорные органы, уведомлять об этом Управляющую компанию.

5.5. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника и является оператором персональных данных.

5.6. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение и иные услуги, оказываемые по Договору;

- подготовкой Собственникам платежных документов;

- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;

- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;

- иные цели, связанные с исполнением Договора.

5.7. Собственник помещений дает управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.



## 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. При отсутствии заявлений одной из сторон договора за 30 дней до прекращения настоящего договора по окончании его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

6.4. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей компанией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом Управляющую компанию не позже чем за один месяц;
- при не достижении согласия между Управляющей компанией и Собственниками жилых помещений о размере платы на содержание и ремонт многоквартирного дома на следующий период;

6.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику.

6.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» июля 2021 г.

7.2. Настоящий договор заключается сроком на один год и действует до 01 июля 2022года.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

8.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием Собственников жилого дома.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй - у Управляющей компании. Управляющая компания имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику, в случае его утраты.

8.5. Неотъемлемыми к настоящему договору являются:

- Приложение № 1 - перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Приложение № 2 - Расчет платы за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома;
- Приложение № 3 - Протокол собрания приложениями от \_\_\_\_\_. 20\_\_ г. "Собственников" дома;
- Приложение № 4 - Акт разграничения эксплуатационной ответственности.
- Приложение № 5- Состав и техническое состояние общего имущества МКД.

8.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

**Управляющая компания:**

ООО «Управляющая компания Яровое»  
658837, Алтайский край, г. Яровое, ул. Заводская, 10  
Директор В.И. Жуков \_\_\_\_\_

МП

**Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Дата рождения: \_\_\_\_\_

Место рождения: \_\_\_\_\_

Паспортные данные: \_\_\_\_\_

Место регистрации: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ ( \_\_\_\_\_ )



Перечень и периодичность работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и

№ п/п	Перечень работ/услуг	Периодичность
1	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</b>	
1.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1.1.	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.	2 раза в год
1.1.2.	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	2 раза в год
1.1.3.	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	2 раза в год
1.1.4.	составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение, восстановление работоспособности.	в случае выявления повреждений и нарушений, по мере необходимости
1.2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
1.2.1.	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;	2 раза в год
1.2.2.	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков;	2 раза в год
1.2.3.	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них;	2 раза в год осмотр, ежедневный обход в рабочие дни.
1.2.4.	устранение причин нарушений температурно-влажностного режима, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; устранение неисправностей.	в случае выявления повреждений и нарушений, по мере необходимости
1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
1.3.1.	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год
1.3.2.	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;	2 раза в год
1.3.3.	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	2 раза в год
1.3.4.	выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;	2 раза в год
1.3.5.	составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	в случае выявления повреждений и нарушений, по мере необходимости
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
1.4.1.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год



№ п/п	Перечень работ/услуг	Периодичность
1.4.2.	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	2 раза в год
1.4.3.	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	2 раза в год
1.4.4.	выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;	2 раза в год
1.4.5.	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раза в год
1.4.6.	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в случае выявления повреждений и нарушений, по мере необходимости
1.5. ✓	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
1.5.1.	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	2 раза в год
1.5.2.	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	2 раза в год
1.5.3.	выявление увлажнения и гнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;	2 раза в год
1.5.4.	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в случае выявления повреждений и нарушений, по мере необходимости
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
1.6.1.	проверка кровли на отсутствие протечек;	
1.6.2.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
1.6.3.	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
1.6.4.	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раза в год
1.6.5.	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	2 раза в год
1.6.6.	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	2 раза в год
1.6.7.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год
1.6.8.	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	по необходимости
1.6.9.	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами;	по необходимости в весенний период
1.6.10.	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год



№ п/п	Перечень работ/услуг	Периодичность
1.6.11.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
1.7.1.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год
1.7.2.	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	2 раза в год
1.7.3.	выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	2 раза в год
1.7.4.	выявление прогибов несущих конструкций, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;	2 раза в год
1.7.5.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	2 раза в год
1.7.6.	проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;	2 раза в год
1.7.7.	проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.	по необходимости
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
1.8.1.	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
1.8.2.	контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды;	2 раза в год, по необходимости
1.8.3.	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год
1.8.4.	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	2 раза в год
1.8.5.	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	2 раза в год
1.8.6.	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в случае выявления повреждений и нарушений, по мере необходимости
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
1.9.1.	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год
1.9.2.	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в случае выявления повреждений и нарушений, по мере необходимости
1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	проверка 2 раза в год, устранение нарушений по необходимости
1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
1.11.1.	проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	2 раза в год



№ п/п	Перечень работ/услуг	Периодичность
1.11.2.	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в случае выявления повреждений и нарушений, по мере необходимости
1.12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
1.12.1.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в год
1.12.2.	незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в случае выявления повреждений и нарушений, по мере необходимости
2.	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>	
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:	
2.1.1.	проверка состояния вентиляционных каналов и при необходимости их очистка;	3 раза в год
2.1.2.	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.	по необходимости
2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах:	
2.2.1.	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах;	1 раз в год
2.2.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	по необходимости
2.2.3.	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;	1 раз в год
2.2.4.	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в случае выявления повреждений и нарушений, по мере необходимости
2.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
2.3.1.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах);	по графику, по мере необходимости
2.3.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	по графику, по мере необходимости
2.3.3.	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по графику, по мере необходимости
2.3.4.	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости
2.3.5.	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по графику, по мере необходимости
2.3.6.	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;	по графику, по мере необходимости
2.3.7.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости
3.4. 3.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	



№ п/п	Перечень работ/услуг	Периодичность
2.4.1.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
2.4.2.	удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости
2.4.3.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, в многоквартирном доме:	
2.5.1.	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 2 года
2.5.2.	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	2 раза в год
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:	
2.6.1.	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	1 раз в год
2.6.2.	организация проведения работ по их устранению нарушений	в случае выявления повреждений и нарушений, по мере необходимости
3.	<b>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</b>	
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
3.1.1.	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок;	2 раза в месяц
3.1.2.	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	2 раза в год
3.1.3.	мытьё окон;	1 раз в год
3.1.4.	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, приямков);	по необходимости
3.1.5.	проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	2 раза в год
3.1.6.	проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	по необходимости
3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
3.2.1.	Уборка придомовой территории, согласно карты уборки	1 раз в сутки
3.2.2.	очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	по необходимости
3.2.3.	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;	1 раз в сутки в дни снегопада
3.2.4.	Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
3.2.5.	Сдвигание и перекидывание свежевыпавшего снега на газоны и свободные участки территорий, толщиной слоя более 2 см	Через 3 часа во время снегопада
3.2.6.	Посыпка песком площадки перед входом в подъезд и подвалы	1 раз в сутки во время гололеда
3.2.7.	Очистка от снега и наледи пути подхода к подъездам и подвалам	1 раз в трое суток во время гололеда
3.2.8.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток
3.2.9.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
3.2.10.	Осмотр и уборка мусора из подвального помещения	1 раз в сутки
3.2.11.	Подметание подвального помещения	1 раз в месяц
3.2.12.	Погрузка и вывоз смет мусора в установленное место	1 раз в сутки
3.2.13.	Дежурство (наблюдение за санитарным и противопожарным состоянием придомовой территории и подвальных помещений, информационное обслуживание)	постоянно
3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
3.3.1.	Уборка придомовой территории, согласно карты уборки	1 раз в сутки
3.3.2.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток
3.3.3.	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток
3.3.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки

32



33

№ п/п	Перечень работ/услуг	Периодичность
3.3.5.	Уборка газонов от мусора, поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток
3.3.6.	Сезонное выкашивание травы в газонах	2 раза в сезон
3.3.7.	Уход за цветниками	1 раз в сутки
3.3.8.	Санитарная обрезка кустарников и вырубка поросли (весна, осень)	2 раза в год
3.3.9.	Полив асфальтного покрытия перед входом в подъезд и подвал (в жаркие дни)	1 раз в сутки
3.3.10.	Подметание подвального помещения	1 раз в месяц
3.3.11.	Осмотр и уборка мусора из подвального помещения	1 раз в сутки
3.3.12.	Погрузка и вывоз сметмусора в установленное место	1 раз в сутки
3.3.13.	Дежурство(наблюдение за санитарным и противопожарным состоянием придомовой территории и подвальных помещений, информационное обслуживание)	постоянно
3.4.	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.	ежедневно при наличии площадки ТКО
3.5.	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.	по договору со специализированной организацией
3.6.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.	2 раза в год
3.7.	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы и устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	круглосуточно
4.	Работа по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений; по приему и передаче в органы регистрационного учета документов по учету граждан; по информационному обмену с органами социальной защиты населения в рамках действующего законодательства для определения денежных эквивалентов мер социальной поддержки по оплате жилого помещения;	постоянно
5.	<b>Работы и (или) услуги по управлению многоквартирным домом</b>	
5.1.	Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;	постоянно
5.2.	Своевременное заключение договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;	постоянно
5.3.	Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доведение их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;	постоянно
5.4.	Организация работ по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;	постоянно
5.5.	Предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.	постоянно
5.6.	Отражение в актах сведений об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ.	постоянно

ООО "УК Яровое"

Собственник

/ В.И.Жуков



### ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Помещение** – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. **Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

**Содержание** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №1 к настоящему Договору.

**Текущий ремонт** – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору. **Капитальный ремонт** – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, а также размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

**Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника** – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1.- 2.1.21. настоящего Договора, по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

**Плата за жилое помещение** – включает в себя Плату за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника.

**Доля участия** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

**Обслуживающие ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие коммунальные услуги Собственнику по отдельным договорам.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

ООО «УК Яровое» В.И. Жуков \_\_\_\_\_

Собственник:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



35

Приложение № 5  
к договору управления многоквартирным домом

**Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома**

1. Общие сведения о многоквартирном доме

№ п/п	Наименование параметра	Ед.изм.	Значение показателя
1	Адрес многоквартирного дома	-	кв. В дом 8
2	Кадастровый номер многоквартирного дома	-	22:72:060201:76
3	Серия, тип постройки здания	-	1-125
4	Год постройки	-	1990
5	Год последнего капитального ремонта	-	нет
6	Тип дома	-	Здания крупнопанельные
7	Количество этажей:		5
8	- наибольшее	ед.	5
9	- наименьшее	ед.	5
10	Наличие подвала	кв.м.	974,7
11	Количество подъездов	ед.	6
12	Убираемая площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв.м.	546,6
13	Количество помещений собственников:	-	80
14	- жилых	ед.	80
15	- нежилых	ед.	нет
16	Площадь:		4269,3
	числе:		
	- общая площадь жилых помещений	кв. м	4269,3
	- общая площадь нежилых помещений	кв. м	нет
17	Кадастровый номер земельного участка	-	нет
18	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	кв. м	нет

2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая постройки

№ п.п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отдела, прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Бетонный блок	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Крупнопанельные	удовлетворительное
3	Перекрытия	Крупнопанельные	удовлетворительное
4	Крыша	Мягкая по железобетону	удовлетворительное
5	Кровля	Рулонная	удовлетворительное
6	Фасад	Окрашенный	удовлетворительное
7	Мусоропроводы	Отсутствуют	удовлетворительное
8	Количество мусоропроводов	-	удовлетворительное
9	Лифты	Отсутствуют	удовлетворительное
10	Количество лифтов	-	удовлетворительное
11	Окна в местах общего пользования	деревянные	удовлетворительное



12	Двери в подъезде	металлические	удовлетворительное
13	Двери в подвале	деревянные	удовлетворительное
14	Тип системы электроснабжения	Центральная	удовлетворительное
15	Количество вводов в дом системы электроснабжения	1	удовлетворительное
16	Система теплоснабжения	Центральная	удовлетворительное
17	Система горячего водоснабжения	Открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети	удовлетворительное
18	Система холодного водоснабжения	Центральная	удовлетворительное
19	Система водоотведения	Центральная	удовлетворительное
20	Система газоснабжения	от ГРУ	удовлетворительное
21	Система вентиляции	Естественная вентиляция	удовлетворительное
22	Система водостоков	Внутренние водостоки	удовлетворительное
23	Общедомовой прибор учета электрической энергии	Установлен	рабочий
24	Общедомовой прибор учета тепловой энергии	Установлен	рабочий
25	Общедомовой прибор учета горячего водоснабжения	Установлен	рабочий
26	Общедомовой прибор учета холодного водоснабжения	Установлен	рабочий



## АКТ

### разграничения эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственниками помещений по договору на содержание и ремонт общего имущества МКД

1. В качестве границ эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником помещения приняты линии разграничения между общей долевой собственностью общего имущества многоквартирного дома и собственностью Собственника помещения, которые представляют собой границы отвода инженерных сетей к помещению собственника от общих домовых сетей.
2. Между Собственником и Управляющей компанией устанавливаются нижеследующие границы эксплуатационной ответственности:
  - 2.1. **По системам холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения:** граница зоны ответственности устанавливается по первому отключающему устройству на ответвлении от стояков внутри помещения Собственника. Транзитный стояк, отвод от него и отключающее устройство (кран) – обслуживает Управляющая компания. Остальную часть, включая индивидуальные приборы учета, фильтры и т.д. – обслуживает Собственник помещения за счет личных средств.  
Собственник помещения не имеет права без согласования с Управляющей компанией (самовольно) менять тип, параметры, конфигурацию стояков ХВС, ГВС.
  - 2.2. **По системе водоотведения:** граница зоны ответственности устанавливается по месту присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения Собственника к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Транзитный стояк и тройник обслуживает Управляющая компания, остальную часть – обслуживает Собственник помещения за счет личных средств.  
Собственник помещения не имеет права без согласования с Управляющей компанией (самовольно) менять тип, параметры, конфигурацию стояка.
  - 2.3. **По системе теплоснабжения:** граница зоны ответственности устанавливается по первым отключающим устройствам (кранам) на ответвлении от стояка, отсекающим прибор отопления от стояка отопления, при наличии перемычки на стояке отопления. Транзитный стояк, краны Маевского для спуска воздуха на нем, отвод от него до первых отключающих устройств (кранов), отключающие устройства (краны), перемычка – обслуживает Управляющая компания. Приборы отопления – обслуживает Собственник помещения за счет личных средств.  
Собственник помещения не имеет права без согласования с Управляющей компанией (самовольно) менять тип, параметры, конфигурацию стояков отопления; производить замену приборов отопления на приборы другого типа, увеличивать или уменьшать площадь проектного прибора отопления.  
Приборы отопления, расположенные в местах общего пользования (лестничные площадки, тамбура, чердаки, подвалы) – обслуживает Управляющая компания.
  - 2.4. **По системе электроснабжения:** Этажная часть системы электроснабжения расположена в щитке распределительном этажном (ЩРЭ). Состоит из питающих стояков, шин, автоматических выключателей, мест крепления (фазного, нулевого и защитного) проводников, которые отходят от шин к помещению Собственника.  
Шины, питающие стояки, места крепления проводников, автоматические выключатели, проводники до входных клемм электросчетчика (за исключением квартирных счетчиков), защитные проводники распределительного щитка – обслуживает Управляющая компания. Квартирные счетчики, отходящие от них проводники и все другое электрооборудование, расположенное в помещении Собственника – обслуживает Собственник помещения за счет личных средств.



Собственник помещения не имеет права без согласования с Управляющей компанией (самовольно) менять типы и номиналы установленных в распределительном щитке автоматических выключателей, устройств защитного отключения (УЗО), электрического счетчика, типы и сечения подходящих от щитка электрических проводников.

**2.5. По строительным конструкциям:** Несущие стены, внешняя поверхность стен помещения Собственника, внешняя поверхность стен вокруг окон и входной двери в помещение Собственника (не включая сами окна, подоконники, оконные отливы и откосы, двери, дверные и оконные короба и наличники), фасад здания – обслуживает Управляющая компания. Внутренняя поверхность стен помещения Собственника, оконные заполнения (окна, оконная фурнитура, подоконники, отливы, откосы, наличники и прочее) и входная дверь в помещение (дверь, дверная фурнитура, дверная коробка, наличники, доборы и прочее) – обслуживает Собственник помещения за счет личных средств.

**2.6. По информационно-телекоммуникационным системам** (переговорно-замочного устройства [домофона], проводного радиовещания, сети Интернет, телефонной связи и телевизионного вещания):

Магистральный кабель, распределительные коробки в ЩРЭ, места присоединения подводящего квартирного кабеля соответствующих систем, в том числе отходящие в помещение Собственника кабели от распределительных коробок и все оборудование, находящееся в помещении Собственника – обслуживает Собственник помещения за счет личных средств.

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

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

5. 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, в таком случае ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет личных средств Собственника.

**Управляющая компания:**

**Собственник:**

Директор В.И. Жуков \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ ( \_\_\_\_\_ )

МП



УТВЕРЖДАЮ

Председатель совета дома \_\_\_\_\_ /  
протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО "УК Яровое"  
В. И. ЖуковРазмер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома  
на период с 01.07.2021 года по 30.06.2022 года

№ п/п	Наименование вида работы (услуги)	Примечание	Ед. изм. работы (услуги)	Кол-во в год	квартал В дом 8		
					Стоимость за единицу	Сумма, руб.	
<b>Содержание</b>							<b>636 396,87</b>
1	Плановые (весной и осенью) и внеплановые осмотры с составлением актов, контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации дома	постоянно	месяц	12	1 571,84	18 862,08	
2	Обслуживание вентиляции						
	Проверка наличия тяги	3 раза в год	квартала	120	130,00	15 600,00	
	Прочистка вентиляции	при забивке	1 час	3	1 808,00	5 424,00	
3	Обслуживание инженерных сетей						
	Частичные осмотры инженерных сетей (контроль технического состояния), устранение незначительных неисправностей - в отопительный период	по графику	месяц	7	3 030,00	21 210,00	
	Частичные осмотры инженерных сетей (контроль технического состояния), устранение незначительных неисправностей, - вне отопительного периода	по графику	месяц	5	1 481,00	7 405,00	
	Промывка канализации	1 раз в год	1 промывка	1	6 364,00	6 364,00	
	Промывка системы отопления	1 раз в год - 3 квартал	1 промывка	1	6 846,00	6 846,00	
	Проведение подготовки ТУ к отопительному периоду (ревизия задвижек и элеваторного узла с прочисткой сопла)	1 раз в год - 3 квартал	работа	1	3 404,00	3 404,00	
	Проверка манометров (снятие, гос. поверка, установка)	1 раз в год - 3 квартал	работа	1	1 714,00	1 714,00	
	Отключение (подключение) систем внутримониторных коммуникаций	начало и окончание отопительного сезона	работа	2	556,00	1 112,00	
	Переключение ГВС (с прямого трубопровода на обратный трубопровод, с обратного трубопровода на прямой - для регулирования температуры горячей воды в пределах нормы)	в зависимости от температуры теплоносителя в открытой системе теплоснабжения города	переключение	2	556,00	1 112,00	
	Внеплановые отключения системы отопления, переключения ГВС	по необходимости	переключение	4	556,00	2 224,00	
	Осмотр общего имущества в квартире	по заявке собственника	1 час	3	556,00	1 668,00	
4	Обслуживание электрических сетей						



№ п/п	Наименование вида работы (услуги)	Примечание	Ед. изм. работы (услуги)	квартал В дом 8		
				Кол-во в год	Стоимость за единицу	
				Сумма, руб.		
	Текущее содержание электрических сетей	2 раза в год	1 ТО	2	14 833,00	29 666,00
	Замеры сопротивления изоляции, диагностика электрических сетей	Проводится каждые 2 года	дом	1	9 410,00	9 410,00
5	Обслуживание газовых сетей					
	Техническое и аварийное обслуживание газовых сетей	ТО по графику, аварийное пост-но	месяц	12	2 050,22	24 602,64
	Диагностика внутридомового газового оборудования	По истечении дому 30 лет, далее каждые 5 лет	смета	0	0,00	0,00
6	Уборка подъездов		1 уборка	0	0,00	0,00
7	Обслуживание придомовой территории					
	Ручная уборка придомовой территории и уборка подвальных помещений	ежедневно в рабочие дни согласно плану работ	месяц	12	23 455,00	281 460,00
	Механизированная уборка снега с проездов на придомовой территории	по необходимости	1 час	3,0	1 700,0	5 100,0
	Вывоз отходов, образующихся в процессе содержания зеленых насаждений (ветки, листья, древесные остатки)	по необходимости	1 час	1	610,00	610,00
	Обрезка деревьев (снв дерева)	по необходимости		0	0,00	0,00
8	Обслуживание крыши и ливневой канализации					
	Работы по очистке кровель и козырьков от снега и сосулек	1 раз в зимний период	1 очистка	1	4 500,00	4 500,00
	Работы по контролю и отопреву ливневок ого льда с внутренним водостоком	1 раз в зимний период	ливневка	6	535,00	3 210,00
	Работы по очистке лотков и кровель вокруг ливнеприемных воронок от мусора	2 раза в год	1 очистка	2	2 215,00	4 430,00
9	Обработка подвалов					
	Дератизация	2 раза в год	1 обработка	2	853,00	1 706,00
	Дезинсекция	при необходимости	1 обработка	1	3 896,00	3 896,00
	Дезинфекция	при необходимости	1 обработка	1	100,00	100,00
10	Обеспечение устранения аварийных ситуаций и локализация аварий в соответствии с установленными законом предельными сроками, прием заявок населения.	круглосуточно	месяц	12	9 695,85	116 350,20
11	Обслуживание общедомовых приборов учета					
	Обслуживание ОДПУ гвс, хвс, отопление	ежемесячно	0,43 руб./кв.м.	12	1 836,66	22 039,91
	Обслуживание ОДПУ эл.энергия	ежемесячно	месяц	12	340,00	4 080,00
12	Начисление и сбор платежей	по графику	месяц	12	2 690,92	32 291,04
<b>Текущие ремонты</b>						<b>162 500,00</b>



№ п/п	Наименование вида работы (услуги)	Примечание	Ед. изм. работы (услуги)	квартал В дом 8		
				Кол-во в год	Стоимость за единицу	Сумма, руб.
13	Текущий ремонт систем электроснабжения: монтаж светильников над подъездами	Смета на 1 светильник 4099 руб.	1 шт.	0	0,00	0,00
	замена автоматов		1 шт.	0	0,00	0,00
	замена плавких вставок		1 шт.	0	0,00	0,00
14	Текущий ремонт инженерных сетей	непредвиденные работы				32 500,00
15	Текущий ремонт строительных конструкций	Ремонт плит 10 шт				100 000,00
16	Демонтаж экрана лоджии кв. 67 и монтаж нового ограждения					30 000,00
16	<b>Управление</b>					<b>123 616,84</b>
	<b>ИТОГО</b>					<b>922 513,71</b>
	Площадь					4 271,30
	Размер платы, руб. за 1 кв.м. общей площади помещения					<b>18,00</b>
	<i>Справочно</i>					
	Сумма начислений в месяц по дому					76 883,40

Заместитель директора по экономике Н.Г. Свиловская



г.Яровое

«28» июня 2021 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Яровое квартал В дом 8, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений МКД, расположенного по адресу: квартал В дом 8, от «28» июня 2021 г.), в лице уполномоченной Савченко Екатерины Афанасьевны, именуемые в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Яровое», в лице директора Жукова Владимира Ильича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, заключили настоящее соглашение к договору управления от 01.07.2021 г. (далее – ДУ) о нижеследующем:

- 1) Пункт 1.1.2 изложить в следующей редакции: «Выполнение работ и указание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и расчет расходов на их проведение. Самостоятельный выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени. **Договора заключаются только при условии наличия в них гарантийных обязательств подрядной организации, выбранной на конкурсной основе, с учетом наиболее выгодных условий для собственников помещений МКД (ППРФ от 15.05.2013 г. №416 п.4д)**»
- 2) Пункт 2.1.6 изложить в следующей редакции: «Если иное не предусмотрено договором управления МКД, управляющая компания ежегодно в течении первого квартала текущего года представляет собственникам помещений развернутый отчет о выполнении договора управления за предыдущий год **(в соответствии с приказом Минстроя РФ от 31.07.2014 г. №411 приложение №2)**, а также размещает указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) и на официальном сайте Управляющей компании.
- 3) Пункт 2.1.7 изложить в следующей редакции: «Своевременно составлять графики на выполнение текущих ремонтов, по требованию Собственников предоставлять их для ознакомления, **и не менее чем за 3 (три) дня**, уведомлять уполномоченного Собственниками лицо о дате проведения работ (ППРФ от 15.05.2013 г. №416 п.316 абзац 4). Техническое обслуживание проводить согласно периодичности, указанной в Приложении №1, ППРФ №170 от 27.09.2003 г.
- 4) Пункт 2.1.9 изложить в следующей редакции: «При отсутствии подписей уполномоченного лица от собственников при принятии работ (нарядов, квитанций) Управляющая компания комиссионно, **с участием представителей собственников помещений МКД, вместе с уполномоченным лицом от собственников (если таковое есть)**, проверяет объемы выполненных работ и соответствие их качеству, и подписывает акт на основании которого денежные средства снимаются с лицевого счета дома (согласно ППРФ №170 от 27.09.2003 г. п.2.3.8 и в соответствии с пунктом 2.18 действующего договора от 01.07.2020).
- 5) Пункт 2.2.6. изложить в следующей редакции «Управляющая компания без согласия собственников МКД не может использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с ООО «УК Яровое»
- 6) Пункт 2.5.7 исключить, т.к. он противоречит пункту 2.4.4.
- 7) Пункт 3.2 - исключить формулировку «Долг за фактически выполненные работы, отраженные в лицевом счете за прошедший год включается в расчет тарифа следующего года» (т.к. противоречит п.1.2 действующего договора от 01.07.2020 и противоречит Федеральному Закону).
- 8) Пункт 5.1 изложить в следующей редакции: «Претензии (жалобы) о нарушении своих прав Собственник помещений МКД может предъявить в сроки, установленные Федеральным законодательством. При этом к претензии (жалобе), по возможности, прилагаются обосновывающие ее документы» (Основание: ст.196 ГК РФ устанавливает срок исковой давности – 3 (три) года. Это время, в течение которого можно обратиться в



43  
суда защитой своих интересов. Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении прав; ст. 14 Закона РФ от 07.02.1992 «2300-1 «О защите прав потребителей» - вред, причиненный вследствие некачественно выполненных работ, подлежит возмещению исполнителем. №2300-1 «О защите прав потребителей»).

- 9) Настоящее соглашение №1 составлено в соответствии с пунктом 8.2 договора управления многоквартирным домом от 01.07.2020 года
- 10) Условия Договора, которые не затронуты настоящим дополнительным соглашением, являются неизменными и обязательными для исполнения сторонами Договора.
- 11) Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами.
- 12) Приложение: протокол собрания собственников жилого помещения МКД «8 квартала «В» г.Яровое от «28» июня 2021г.

**ООО «УК Яровое»**  
г.Яровое, ул.Заводская,10

\_\_\_\_\_  
В.И.Жуков

**Уполномоченное лицо собственников МКД**  
Савченко Екатерина Афанасьевна  
г.Яровое, кв «В», дом 8, кв.60

\_\_\_\_\_  
Е.А.Савченко