

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным жилым домом № 1/2022
(в редакции, утвержденной общим собранием собственников
протокол № 1 от 28 ноября 2022 г.)

г. Киров

«06» декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АРХИТЕКТОР», в лице генерального директора Манькова Максима Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Киров, проезд Студенческий, д. 8 (далее – дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, в лице Ведерниковой Зинаиды Сергеевны [REDACTED]

[REDACTED] совместно именуемые далее «Стороны», на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунального ресурса для содержания общего имущества и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению домом на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 000338 от 19.08.2020г, выданной Государственной жилищной инспекцией Кировской области.

1.2. Перечень, объем и периодичность оказания жилищных и коммунальных услуг по настоящему Договору определяется в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных услуг, предусмотренных действующим жилищным законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Договором. В отношениях с Ресурсоснабжающими и специализированными организациями Управляющая организация действует в интересах и за счет Собственников.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством, с учетом особенностей, указанных в Приложении №2 к настоящему договору. Стороны договорились, что включение имущества в состав общего имущества собственников помещений в доме, обслуживаемого по настоящему Договору, осуществляется на основании решения общего собрания собственников по согласованию с Управляющей организацией. В состав общего имущества не включается оборудование теле- и радиовещания (антенны и кабельные линии для них).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников, в течение срока действия Договора обязуется за установленную плату оказывать услуги по управлению домом, оказывать услуги и (ил) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме, с учетом технического состояния и в пределах денежных средств, полученных Управляющей организацией от Собственников, предоставлять коммунальные услуги (при содержании общего имущества), а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Коммунальные услуги собственникам помещений предоставляются ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми

коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация не является исполнителем коммунальных услуг.

2.3. Перечень услуг и работ по управлению домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 3 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью. Внесение изменений в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией. В случае если изменение состава общего имущества и (или) изменение перечня, объема и (или) периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ влечет за собой дополнительные расходы для Управляющей организации, то Собственники и Управляющая организация должны согласовать соответствующее увеличение установленной по Договору платы за содержание жилого помещения.

2.4. В случае выполнения Управляющей организацией по предписанию органов государственного и (или) муниципального контроля (надзора) работ по текущему ремонту или работ капитального характера, не согласованных в установленном настоящим Договором и действующим законодательством порядке, а также оказания услуг и (или) выполнения работ вследствие обстоятельств, которые Управляющая организация не могла предвидеть при обеспечении должной осмотрительности и разумности при заключении настоящего Договора, Управляющая организация вправе требовать от Собственников возмещения понесенных убытков и дополнительных расходов путем выставления соответствующего платежного документа.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением сторонних исполнителей, имеющих необходимые навыки и оборудование, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора;

3.1.2. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, в части оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг, коммунального ресурса, предоставляемого в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.3. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей;

3.1.4. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора путем размещения его в ГИС ЖКХ или на информационных стендах в подъездах домов, по месту нахождения Управляющей организации в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.5. Осуществлять:

а) прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных действующим законодательством, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости), за исключением случаев непердачи технической документации предыдущей управляющей организацией в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) сбор, обновление (при проведении годового общего собрания собственников) и хранение информации о собственниках и иных пользователях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- разработку с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ) годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- подготовку предложений, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности (посредством размещения данной информации на сайте Управляющей организации: <https://uk-архитектор.рф>);

3.1.6. Обеспечить расчеты с Собственниками за услуги и работы, выполняемые по настоящему Договору, в том числе:

- начисление платы за жилищные и коммунальные услуги в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- предоставление Собственникам платежных документов не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным собственными силами или силами привлеченной сторонней организации. Доставка платежных документов Собственникам осуществляется посредством их опускания в почтовые ящики и (или) в электронном виде по заявлению потребителя;

- осуществлять претензионно-исковую работу в целях обеспечения оплаты Собственниками и иными потребителями задолженностей по настоящему Договору.

3.1.7. Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Обеспечить готовность внутридомовых инженерных систем к предоставлению Собственникам коммунальных услуг надлежащего качества и в объеме, необходимом для использования помещений в соответствии с их назначением, обеспечения комфортных и безопасных условий проживания и нахождения в них.

3.1.9. Информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва. Информирование осуществляется путем размещения сообщений на информационных стендах в подъездах дома. Также информирование может осуществляться иными способами, в т.ч. с использованием мобильного приложения, смс-уведомления, уведомления посредством электронной почты, на сайте Управляющей организации, с использованием ГИС ЖКХ.

3.1.10. Проводить проверки состояния общеквартирных и (или) индивидуальных приборов учета, достоверности предоставляемых сведений о показаниях таких приборов учета в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

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

3.1.12. В случае возникновения аварийной ситуации приостановить подачу коммунального ресурса до устранения аварийно-диспетчерской службой причин возникновения аварии.

3.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и иными правовыми актами.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от технического состояния общего имущества и объема поступивших средств Собственников;

3.2.2. Требовать от Собственников помещений и иных потребителей в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказанные услуги и выполненные работы, а в случаях, установленных законами и договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней), возмещения убытков;

3.2.3. Требовать от собственников и иных потребителей выполнения Правил пользования помещениями в доме, требований жилищного, пожарного, санитарно-эпидемиологического законодательства, строительных норм и правил, выдавать в случае их нарушения предписания об устранении выявленных нарушений;

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищные и коммунальные услуги по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц в соответствии с действующим законодательством;

3.2.5. Включать в платежные документы на оплату жилищных и коммунальных услуг отдельными строками плату за оказанные Собственникам иные услуги и выполненные работы, а также иную плату, установленную решением общих собраний собственников;

3.2.6. Самостоятельно определять исполнителей работ и услуг для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними договоры, принимать результаты выполненных работ и оказанные по договорам услуги;

3.2.7. Производить начисление, перерасчет платы за жилищные услуги в соответствии с действующим законодательством, а также сбор денежных средств, поступающих в счет оплаты за жилищные, коммунальные услуги и иные оказываемые по Договору услуги, самостоятельно или с привлечением третьих лиц;

3.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое помещение Собственника представителей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и общего имущества в доме, для выполнения ремонтных работ, проверки устранения недостатков коммунальных услуг, проверки показаний ИПУ, для исполнения Управляющей организацией предписаний контролирующих органов при необходимости проведения работ в помещении - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. Требовать от Собственника или иного потребителя возмещения убытков, возникших у Управляющей организации в случае невыполнения обязанности по допуску в занимаемое ими помещение в случаях, определенных настоящим пунктом Договора.

3.2.9. В случае самовольного (в отсутствие решения общего собрания собственников помещений) переустройства и (или) перепланировки мест общего пользования собственниками помещений, выдать уведомления всем собственникам помещений смежных этажей о необходимости приведения мест общего пользования в первоначальный вид.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Своевременно, не позднее 25-го числа месяца, следующего за расчетным, и полностью вносить плату за жилищные услуги и коммунальный ресурс, предоставляемый в целях содержания и использования общего имущества, а также иные услуги.

3.3.2. Бережно относиться к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не допускать размещение личных вещей и складирование мусора в местах общего пользования (лестничных клетках, чердаках и подвалов).

3.3.3. Обеспечивать содержание в надлежащем состоянии самостоятельно построенных лоджий и козырьков балконов. В зимний период не допускать наличие наледи, сосулек и снега на козырьках балконов и принять меры к их ликвидации.

3.3.4. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения и иных услуг (работ), определенных в соответствии с настоящим Договором и решениями общих собраний собственников.

3.3.5. При внесении платы за оказанные по настоящему договору услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, оплачивать пени, начисленные Управляющей организацией в соответствии с жилищным законодательством.

3.3.6. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.7. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, зарегистрированных и фактически проживающих в жилом(ых) помещении(ях). При отсутствии этих данных все расчеты производятся согласно действующего законодательства без учета таких данных;

- об изменении Собственников и пользователей помещений. Сообщать Управляющей организации о смене собственников, фамилию, имя и отчество (для физических лиц), и наименование ОГРН (для юридических лиц) нового собственника, пользователя и дату изменений в праве собственности, праве пользования на помещение. Представлять Управляющей организации документы, подтверждающие изменение собственника или пользователя;

- контактные данные (номер телефона, адрес e-mail).

3.3.8. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для экстренной связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в его отсутствие.

3.3.9. Обеспечить оснащение жилых и нежилых помещений, многоквартирного дома приборами учета потребляемых коммунальных ресурсов.

3.3.10. Складевать коммунальные отходы в специально установленных местах. Не производить складирование строительного мусора, образующегося при производстве ремонтных работ в помещениях Собственников, в местах общего пользования и контейнерной площадке дома, обеспечить его вывоз за свой счет для последующего размещения (утилизации). Управляющая организация вправе предъявить требование о вывозе, о возмещении понесенных расходов и компенсации иных убытков, понесенных ею в результате неисполнения Собственником или иным потребителем данной обязанности.

3.3.11. Не допускать размещение личных вещей в местах общего пользования, на путях эвакуации. В случае выявления факта нарушения указанных обязательств, Управляющая организация выдает предписания собственникам помещений этажа, путем почтового отправления или личного вручения или размещения текста предписания на каждой лестничной клетке о необходимости в разумный срок устранить выявленные нарушения.

В случае если в указанный срок нарушения не устранены, Управляющая компания вправе принять меры к освобождению путей эвакуации, эвакуационных выходов, переходов между секциями и мест выхода на наружные эвакуационные лестницы, кровлю от мебели, оборудования и других размещенных предметов. В данном случае Собственник возмещает Управляющей компании убытки на проведение данных мероприятий.

3.3.12. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения Собственников для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества, находящегося в помещениях Собственников, для проверки состояния и достоверности показаний общеквартирных и (или) индивидуальных приборов учета, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованные с Управляющей организацией дату и время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.13. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета и их передачу ресурсоснабжающей организации, в порядке, определенном в договоре с ресурсоснабжающей организацией.

3.3.14. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу Управляющей организации по **телефону: 73-70-73** об обнаружении неисправностей и дефектов общего имущества в доме, приборов учета, снижении параметров

качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению требований к комфортному и безопасному проживанию, а также следствием которых может явиться причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу граждан и организаций.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ в соответствии с установленными стандартами и нормами, настоящим Договором, в том числе на своевременное устранение аварий и неисправностей в пределах границ ответственности Сторон;

3.4.2. На участие в управлении многоквартирным домом, в том числе посредством избрания в Совет многоквартирного дома, участия в общих собраниях собственников помещений в доме;

3.4.3. На полную и достоверную информацию о своих правах по получению услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме и оказанию коммунальных услуг, а также обязанностях Собственника помещения по настоящему Договору;

3.4.4. На возмещение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу, убытков, причиненных в результате нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора;

3.4.5. На обращение с жалобой на действия или бездействие Управляющей организации в государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов;

3.4.6. Требовать от Управляющей организации отчета о выполнении Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

4.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения обязательств по настоящему Договору осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме или лицом, уполномоченным Общим собранием собственников путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполненных работ, а также другой информации о деятельности Управляющей организации, связанной с исполнением настоящего Договора;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений, связанных с управлением многоквартирным домом;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с п. 4.2.-4.4. Договора;

- инициирования созыва Общего собрания собственников по вопросу рассмотрения результатов деятельности Управляющей организации.

4.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по требованию любой из сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для перерасчета ежемесячного размера платы обратившегося собственника за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, уполномоченного представителя юридического лица или индивидуального предпринимателя), обслуживающей подрядной организации.

4.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и (или) имуществу, описание повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, уполномоченного представителя юридического лица).

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Цена Договора определяется общей суммой начислений, произведенных по настоящему Договору.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения на период с 01 января 2023г. по 31 января 2023 г. определен в размере 18 руб. 42 коп. за 1 кв.м помещения в месяц, а также платы за текущий ремонт в размере 9 руб. 00 коп. за 1 кв.м. площади помещения, не включая расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества.

Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а именно:

- ✓ холодная вода;
- ✓ горячая вода;
- ✓ сточные воды (водоотведение);
- ✓ тепловая энергия на нужды горячего водоснабжения;
- ✓ электрическая энергия.

В случае принятия решения на общем собрании собственников дома рассчитывается исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (в соответствии с частью 9.2. статьи 156 ЖК РФ), объем коммунальной услуги предоставленной на общедомовые нужды (для целей содержания общего имущества дома) в случае превышения над нормативами потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в доме распределяется в размере превышения между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в доме.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на срок, установленный общим собранием, а при отсутствии такого срока - на один год, который исчисляется с 1-го числа месяца, следующего за датой протокола общего собрания собственников, которым оформлено соответствующее решение. При отсутствии решения общего собрания собственников размер платы за содержание жилого помещения определяется в соответствии с установленным на соответствующий период органом местного самоуправления размером платы за содержание жилого помещения. При принятии решения Собственники обязаны учитывать предложение Управляющей организации об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Размер платы за содержание жилого помещения подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

5.4. Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата. Соответствующее уведомление может быть размещено на платежных документах, на информационных стендах в подъездах дома, на сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

5.5. Оплата Собственниками оказанных услуг по Договору осуществляется на основании платежного документа в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за

расчетным. Платежные документы предоставляются Собственникам через почтовые ящики и, в случаях и порядке установленных законодательством, в электронном виде посредством размещения в ГИС ЖКХ.

5.6. При приеме платы по настоящему Договору банками и платежными системами с плательщика гражданина взимается комиссионное вознаграждение, в размере и сумме определённой прайс -листом кредитной организации, через которую осуществляется оплата.

5.7. Форма и содержание платежного документа для внесения платы по настоящему Договору определяется Управляющей организацией с учетом требований действующего законодательства.

5.8. При оплате жилищных и коммунальных услуг без указания назначения платежа (например, путем ссылки на платежный документ, оплачиваемый расчетный период), произведенная оплата распределяется пропорционально начисленным платежам в хронологическом порядке их возникновения. Собственник или иной потребитель вправе предварительно или в течение не более чем 30 дней с даты оплаты письменно сообщить Управляющей организации об определении или изменении назначения платежа по всем или отдельным платежным операциям, по истечении указанного срока заявления об определении или изменении назначения платежа рассмотрению не подлежат.

5.9. Собственникам (иным владельцам в установленных законом или договором случаях) нежилых помещений (кроме машино-мест) предъявляется к оплате расчетная часть платежного документа и счет на оплату (универсальный платежный документ), путем их направления посредством электронной почты плательщикам и последующего направления подлинников таких документов по почтовому адресу указанных плательщиков, если иное не предусмотрено отдельным соглашением между Собственником (владельцем) и Управляющей организацией.

5.10. В случае неисполнения пользователями помещений (законными владельцами, не являющимися собственниками) обязанности по внесению платы за жилищные или коммунальные услуги собственники таких помещений несут солидарную с такими пользователями (владельцами) ответственность по оплате оказанных, предусмотренных настоящим Договором услуг.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ

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

Представитель собственников дома – лицо, наделенное полномочиями по осуществлению приемки работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в доме и подписанию Акта в соответствии с решением общего собрания собственников и (или) соответствующей доверенностью, выданной Собственниками.

6.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается полугодие.

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

6.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений дома в сроки, указанные в п. 6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений дома. При передаче Управляющей организацией Представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников заказным письмом или ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения

помещения Представителя собственников в данном доме. Дата предоставления Акта при направлении его экземпляра заказным или ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5. Представитель собственников помещений в доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления Акта должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п. 6.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.7. В случае, если в доме не выбран Представитель собственников помещений либо истек срок его полномочий, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п. 6.5. и п. 6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений дома не требуется.

6.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений дома претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества дома, оформленным в соответствии с п. 15 Правил изменения размера платы за содержание помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Споры и разногласия по настоящему договору решаются путем переговоров, при недостижении согласия – передаются для рассмотрения в суд.

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

7.3. Собственники и иные потребители несут ответственность за надлежащее исполнение своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за оказанные услуги и выполненные работы;

б) за надлежащее содержание занимаемого помещения и находящегося в нем инженерного оборудования, а также за надлежащее содержание общего имущества МКД;

в) ущерб, причиненный имуществу Управляющей организации, вред причиненный сотрудникам управляющей и подрядных организаций, общему имуществу МКД или имуществу иных лиц, вследствие ненадлежащей эксплуатации конструктивных элементов и оборудования, расположенных внутри помещения, вследствие действий (бездействия), халатности, в результате ненадлежащего содержания занимаемого помещения и находящегося

в нем инженерного оборудования, общего имущества МКД, в результате не обеспечения допуска в занимаемое помещение лиц, имеющих право проводить осмотры общего имущества, проведения необходимых профилактических и ремонтных работ, а также несвоевременное сообщение о дефектах и повреждениях общего имущества, повлекших за собой возникновение аварийной ситуации.

7.4. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых на себя обязательств. Ответственность Управляющей организации наступает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности за материальный ущерб, нанесенный аварийными ситуациями, возникшими в результате:

- изношенности и неисправности конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем и оборудования, если для их устранения требуется проведение капитального ремонта и их устранение посредством текущего ремонта в полном объеме невозможно или нецелесообразно по экономическим и (или) техническим причинам;
- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников, приведших к причинению вреда;
- использования Собственниками общего имущества и принадлежащих им помещений не по назначению, с нарушением требований действующего законодательства, Правил пользования помещениями в доме, установленных настоящим Договором;
- невыполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших в результате противоправных действий третьих лиц (вандализм, поджог, кража, причинение вреда и пр.).

7.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие нарушения Собственниками, нанимателями и пользователями помещений в многоквартирном доме установленных правил пользования и содержания жилых и нежилых помещений, а равно неприятия разумных мер безопасности, защите и сохранению своего и чужого имущества.

- 7.7.** Стороны не несут ответственности по своим обязательствам:
- если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
 - если невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств неодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера.
 - если невыполнение обязательств явилось следствием противоправных действий (бездействий) третьих лиц.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором, оплачиваются Собственниками дополнительно.

8.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственниками в рамках настоящего Договора и действующего законодательства.

8.3. При заключении и исполнении настоящего Договора Собственники и иные потребители дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных Собственников, иных потребителей, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в т.ч. передачу представителю, уполномоченной организации для взыскания задолженности по настоящему договору в судебном порядке, специализированной организации для осуществления информационно-расчетного обслуживания, иным третьим лицам, выполняющим работы направленные на исполнение обязательств по данному договору), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в соответствии с

требованиями Федерального закона "О персональных данных" от 27.07.2006 №152-ФЗ. Обработка персональных данных может осуществляться с использованием средств автоматизации и без использования таковых.

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Договоре, считается также полученным Управляющей организацией от Собственников с момента оплаты по первому платежному документу для внесения оплаты по Договору или по факту обращения в Управляющую организацию.

8.4. Собственники выражают согласие на передачу персональных данных привлеченной Управляющей организацией подрядной организации с целью совершения действий по:

- осуществлению расчетов, начислений, перерасчетов платы за оказанные жилищные, коммунальные и иные услуги, оказываемые по настоящему Договору;
- подготовке платежного документа;
- размещению платежного документа в ГИС ЖКХ;
- осуществлению претензионно-исковой работы, направленной на снижение размера задолженности Собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по Договору;
- обработке обращений Собственников и иных потребителей;
- предоставление сведений в ресурсоснабжающую организацию, оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, в случаях и объеме, предусмотренных действующим законодательством.

8.5. Для целей исполнения договорных обязательств обработке подлежат следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, номера телефонов и адреса электронной почты, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

8.6. Хранение персональных данных осуществляется в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение сроков исковой давности по окончании действия Договора.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. 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. К таким обстоятельствам относятся техногенные катастрофы и природные явления, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. 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.

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор заключен на срок 3 (три) года.

10.2. Договор считается заключенным с даты исключения вышеуказанного многоквартирного дома из реестра лицензий ООО «ВТРК» (ИНН 4345481920, ОГРН 1184350008336), не ранее 01.01.2023г.

10.3. Управляющая организация обязана приступить к управлению домом с даты включения дома в перечень домов, деятельность по управлению которыми Управляющая организация осуществляет на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

10.4. Если не менее чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается пролонгированным. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается недействительными ненаправленным. В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за 3 месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя Совета многоквартирного дома (при наличии в доме Совета многоквартирного дома и выбранного председателя такого Совета) путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора, а в иных случаях - путем размещения письменных уведомлений на информационных стендах в подъездах домов, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотоотчетом.

10.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе любой из Сторон настоящего Договора. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе одной из Сторон решение об этом и порядок уведомления другой Стороны осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и п. 10.4. настоящего Договора. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечении 3 (трех) месяцев со дня направления другой Стороне соответствующего уведомления (уведомления, соответствующего протокола общего собрания и решений собственников помещений в многоквартирном доме), а в случае уведомления посредством размещения уведомления на информационном стенде в подъезде дома – с даты размещения соответствующего уведомления.

10.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется по соглашению обеих Сторон путем подписания дополнительного соглашения уполномоченными представителями обеих Сторон или путем принятия соответствующего решения общим собранием собственников при условии получения согласия Управляющей организации, выраженного в письменной форме.

10.7. Если иное не установлено настоящим Договором или действующим законодательством, все уведомления, связанные с исполнением Договора направляются другой Стороне в письменной форме. При этом от имени Собственников выступают представители, уполномоченные соответствующим решением общего собрания собственников и (или) доверенностью. Если иное не предусмотрено настоящим Договором уведомления, адресованные Собственникам, направляются Управляющей организацией в адрес председателя Совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия – размещаются на информационных стендах подъездах дома, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотоотчетом.

10.8. Все уведомления в адрес определенного собственника или потребителя направляются Управляющей организацией по последнему известному адресу заказным письмом или вручаются лично, а в случае если иной способ уведомления не установлен

императивно, то может быть размещен на входной двери помещения, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотоотчетом. В случае отсутствия сведений о собственнике и (или) его адресе уведомление направляется по адресу соответствующего помещения или опускается в почтовый ящик помещения, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотоотчетом.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Неотъемлемой частью договора являются Приложения:

11.3. Приложение № 1 «Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности»

Приложение №2 «Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

Управляющая организация:

ООО «АРХИТЕКТОР»
Юридический (фактический) адрес: 610020,
Россия, Кировская область,
г. Киров, ул. Труда, д. 48, офис 101А
Режим работы: плановый:
8:00 - 17:00, перерыв: 12:00 - 13:00
Аварийная служба – круглосуточно
Тел.: 73-70-73
ИНН/КПП 4345502344/434501001
ОГРН 1204300005030
Р./с. №40702810414500027013
ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
К./с. №30101810845250000999
БИК 044525999
E-mail: uk_arkhitektor@mail.ru
Интернет сайт: <https://uk-arkhitektor.pf>

Генеральный директор

скан /М.П. Маньков



Собственники:

Уполномоченное лицо
Ведерникова Зинаида Сергеевна

Паспорт:

Дата выдачи:

/З.С. Ведерникова

Характеристика многоквартирного дома
(приведены на дату заключения договора)

- 1) Адрес многоквартирного дома: г. Киров, проезд Студенческий, дом 8
- 2) номер технического паспорта БТИ (при наличии) -;
- 3) серия, тип постройки жилой дом;
- 4) год постройки 1982;
- 5) этажность 5;
- 6) количество квартир 120;
- 7) общая площадь жилых помещений 2898,2 кв. м;
- 8) общая площадь нежилых помещений 0 кв. м;
- 9) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества - кв.м.;
- 10) степень износа по данным государственного технического учета - %;
- 11) год последнего капитального ремонта (при наличии) -

Управляющая организация:

Генеральный директор

скан _____ /М.П. Маньков

скан



Собственники:

Уполномоченное лицо

_____ /З.С. Ведерникова

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным жилым домом № 1/2022 от «06» декабря 2022 г.

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

№	Наименование элемента общего имущества	Наличие/ характеристик а	Техническое состояние
1	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее-помещения общего пользования), в том числе:		
	технический этаж	нет	
	лестничные клетки	Да	
	Чердак (наличие освещения, площадь)	нет	
	технический подвал (наличие освещения, площадь)	Да(освещён)	Удовл.
	машинное лифтовое помещение, лифтовые шахты	нет	Количество: ___/ удовл.
	тех.подполье (наличие освещения, площадь)		
	мусоропроводные камеры	нет	Шт. ___ /удовл.
	Колясочные	нет	Шт. ___ /удовл.
	пожарные проходы	нет	
2	Крыша		удовл.
3	Несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:		
	Фундамент		удовл.
	несущие стены		удовл.
	плиты перекрытий		удовл.
	балконные и иные плиты		Шт. ___/удовл.
4	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:		
	окна помещений общего пользования	шт.	удовл.
	двери помещений общего пользования	шт.	удовл.
	ограждение лестничных маршей		удовл.
	Парапеты		
5	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:		
	система трубопроводов:		удовл.
	холодного водоснабжения, включая:		удовл.

Стояки (диаметр, протяженность, материал)		удовл.
регулирующая и запорная арматуры относящаяся к общему имуществу МКД (задвижки, вентили, краны)		удовл.
Розлив		
общедомовые приборы учета		удовл.
водоотведения, включая:		удовл.
Стояки (диаметр, протяженность, материал)		удовл.
Розлив		
центрального отопления, включая:		
Стояки (диаметр, протяженность, материал)		удовл.
обогревающие элементы (количество, материал)		удовл.
регулирующая и запорная арматура, относящаяся к общему имуществу МКД (задвижки, вентили, краны)		удовл.
верхний розлив	нет	удовл.
нижний розлив		удовл.
общедомовые приборы учета		
горячее водоснабжение, включая:		удовл.
Стояки (диаметр, протяженность, материал)		удовл.
верхний розлив		удовл.
нижний розлив		
регулирующая и запорная арматура, относящаяся к общему имуществу МКД (задвижки, вентили, краны)		
общедомовые приборы учета		
Бойлерные(теплообменники) с указанием вида обслуживаемой ими инженерной системы		
система электрических сетей, включая:		
вводно-распределительные устройства		
этажные щитки и шкафы		
осветительные установки помещений общего пользования		
силовые установки		удовл.
электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии (протяженность, маркировка, материал)		
общедомовые приборы учета		
Мусоропроводы	нет	удовл.
механическое оборудование, включая:		
лифты		
системы пожаротушения и дымоудаления	нет	-
системы пожарной сигнализации и оповещения	нет	-

	Пожарный водопровод (протяженность, материал)	нет	
	Конструкции и (или) оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения дома	нет	
	Сведения об инженерных сетях и объектах инженерной инфраструктуры, расположенные на придомовом земельном участке		
6	Земельный участок с элементом озеленения и благоустройства расположенных на нем.	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № от Кадастровый номер 43:40:000126:34 Площадь 3233 кв.м.	
	Озеленение на земельном участке (виды и количество зеленых насаждений, элементов ландшафтного дизайна (клумбы, цветники, аллеи, альпийские горки и т.п.)		
	Детские и спортивные площадки на придомовом земельном участке	нет	
	Малые архитектурные формы	нет	
	Иные элементы благоустройства, расположенные при придомовом земельном участке, относящиеся к общей собственности собственников помещений в доме (дороги, тротуары, пешеходные дорожки, ограждения, элементы уличного освещения и т.д.)		
	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, расположенные в границах придомового земельного участка		

Управляющая организация:

Генеральный директор

скан /М.П. Маньков



скан

Собственники:

Уполномоченное лицо



/ З.С. Ведерникова

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг	Минимальный перечень услуг и работ (отметить «+»)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	2 раза в год По мере необходимости	+
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	2 раза в год При необходимости выполнение временных противоаварийных мероприятий (установка опор, упоров, ограждение опасных зон и др.)	+
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	2 раза в год	+
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	2 раза в год По мере необходимости	+
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключаящих	2 раза в год	+

подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;		
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год	+
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: (в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение).		
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. В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана мероприятий при необходимости	+
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;		+
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;		+
выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;		+
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов (при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)		
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год. В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана мероприятий при необходимости	+
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных		+

плит;		
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;		+
выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;		+
выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;		+
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);		+
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;		+
контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	2 раза в год. В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана мероприятий при необходимости	+
выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;		+
выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;		+
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;		+
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение	2 раза в год. В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана	

восстановительных работ.	мероприятий при необходимости	
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;		+
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;		+
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;		+
выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;		+
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		
при выявлении нарушений: приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение.	При протечках незамедлительно	
в остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раз в год	+
Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раз в год	+
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 раз в год	+
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раз в год	+
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	2 раза в год	+
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	Регулярно в зимний период	+
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;	По мере необходимости	+

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год от мусора и грязи, от наледи по мере необходимости	+
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	По мере необходимости	+
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	Проверка 2 раза в год, восстановление - по мере необходимости	+
проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;		+
проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;		+
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;		+
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;		проверка 2 раза в год. При выявлении повреждений и нарушений выполнение плана по мере необходимости
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	+	
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;	+	
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	+	
выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;	+	
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;	+	
проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными	+	

лестницами.		
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	см.ниже; при выявлении повреждений и нарушений выполнение плана по мере необходимости	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год. Удаление элементов угрожающих падением при необходимости немедленно, в т.ч. ограждение опасных зон	+
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	Регулярно	+
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год	+
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	2 раза в год. Выполнение работ – по мере необходимости	+
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	2 раза в год. Выполнение работ – по мере необходимости	+
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
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	+
проверка звукоизоляции и огнезащиты;		+
11. 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.	2 раза в год Удаление элементов штукатурного слоя угрожающих обрушением при необходимости немедленно	+
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему		+

имуществу в многоквартирном доме: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	2 раза в год	+
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		
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	+
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		+
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		+
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	1 раз в год	+
чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	1 раз в месяц	+
при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;	По мере выявления	+
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	1 раз в месяц	+
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	По мере необходимости	+
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	По мере необходимости	+

Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	По мере необходимости	+
проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;	По мере необходимости	+
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	1 раз в месяц	+
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;	2 раза в год	+
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	1 раз в год	+
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:		
определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;	1 раз в год	+
устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);	По мере необходимости	+
очистка от сажи дымоходов и труб печей;	1 раз в год	+
устранение завалов в дымовых каналах.	По мере необходимости	+
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	1 раз в месяц	+
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	Постоянно и при необходимости	+
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	1 раз в год	+
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год	+
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	1 раз в месяц	+
незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	Немедленно при выявлении неисправностей	+
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в		

многоквартирных домах:		
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	1 раз в месяц	+
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	Постоянно	+
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	По мере необходимости	+
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	+
контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов	Постоянно	+
контроль состояния и исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	Постоянно	+
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	2 раза в год	+
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости	+
очистка и промывка водонапорных баков;	1 раз в год	+
проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;	1 раз в месяц	+
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	+
немедлительное принятие мер, при нарушении параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода), к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Немедленно при выявлении неисправностей	+
немедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	Немедленно при выявлении неисправности	+
восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, восстановление герметичности участков трубопроводов и устранение засоров;	Немедленно при выявлении неисправности	+
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:		
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год	+

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год	+
удаление воздуха из системы отопления;	По мере необходимости	+
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	см.ниже; при выходе из строя электрооборудования и электросетей немедленное их восстановление для подачи электроснабжения	
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 год	+
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	2 раза в год	+
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в месяц	+
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости	+
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:		
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	1 раз в 1-3 года	+
организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;	По мере необходимости	+
при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	По мере необходимости немедленно	+
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Ежедневно, круглосуточно	+
обеспечение проведения осмотров, технического	По графику	+

обслуживания и ремонт лифта (лифтов);		
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	По графику	+
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю и по мере необходимости	+
влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в месяц	+
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	по мере необходимости	+
мытьё окон;	1 раза в год	+
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);	по мере необходимости	+
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;	По мере необходимости	+
дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.	1 раз в месяц	+
24. 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:		
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	По мере необходимости	+
сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	По мере необходимости	+
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	По мере необходимости	+
очистка придомовой территории от наледи и льда;	По мере необходимости	+
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в день и по мере необходимости	+
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	по мере необходимости	+
25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		
подметание и уборка придомовой территории;	по мере необходимости	+

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в день и по мере необходимости	+
уборка и выкашивание газонов	по мере необходимости	+
прочистка ливневой канализации;	по мере необходимости	+
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	по мере необходимости	+
26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов (ТБО, ЖБО, КГМ), в том числе откачке жидких бытовых отходов:		
незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;		
вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;	По мере необходимости	
Вывоз крупногабаритного мусора;		
вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;	По мере необходимости	
организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере необходимости	
27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в год и по мере необходимости	
28. Прочие работы, выполняющиеся согласно Постановления №170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 г. и другими нормативно-правовыми актами по утвержденному заказчиком плану.	По заявке	
29. Опиловка аварийных деревьев	По мере необходимости	
Дополнительные услуги		
1. Замена в местах общего пользования ламп освещения на светодиодные и их последующая замена	в соответствии с графиком	
2. Контроль качества воды: забор пробы (выборочно по требованию Совета МКД)	1 раз в год	
3. Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в месяц	
4. Влажная протирка подоконников, оконных решеток,	1 раз в месяц	

перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

Управляющая организация:


Генеральный директор

 /М.П. Маньков



Собственники:

Уполномоченное лицо

 / З.С. Ведерникова