

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

«30» декабря 2020 год

Общество с ограниченной ответственностью «Паритет» в лице директора Пономаревой Юлии Станиславовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и собственники помещений в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ульяновск, ул. 12 сентября, д. 13, в лице Салихиной Ирины Анатольевны, являющейся на основании Свидетельства о государственной регистрации права, 73-АС-206686, УЮ-ДГРП, 08.11.2001, собственником помещения, Султанаевой Людмилы Геннадьевны, являющейся на основании Свидетельства о государственной регистрации права № 145634 УФСГР кадастра и картографии по Ульяновской области от 11.12.2015 г., собственником помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. 12 сентября, д. 13 общей площадью 5812,57 кв.м., в том числе жилой площадью 4240,97 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей компанией по заданию собственников помещений, в течение согласованного срока, за плату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню, приведенному в Приложениях к настоящему договору и определенного решением общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом, управление многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. 12 сентября, д. 13 (далее – многоквартирный дом).

1.2. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. 12 сентября, д. 13 (протокол общего собрания № 1 от 29 декабря 2020 г.) и согласован с Управляющей компанией.

1.3. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и иными положениями законодательства Российской Федерации.

1.4. Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома (далее – Общее имущество) приведены в Приложении № 1 к настоящему договору. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности.

1.5. Настоящий договор вступает в силу с даты внесения Министерством энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области изменений в реестр лицензий по управлению МКД ООО «Паритет» и заключается на срок 3 (три) года.

1.6. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

## 2. Обязанности сторон

### 2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в соответствии с п. 1.5. настоящего Договора.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложении № 2 к настоящему договору (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме")), а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, в пределах собранных с собственников помещений средств.

2.1.3. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере, путем размещения соответствующей информации в платежных документах.

2.1.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.1.5. Обеспечивать пользователей помещений информацией о телефонах руководителя Управляющей



компании, жилищных участков, аварийно-диспетчерской службы путем размещения их в платежных документах.

2.1.6. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

2.1.7. Уведомлять Собственника о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника. Управляющая компания приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если порядок финансирования Собственником не определен, а Управляющей компанией такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника, Управляющая компания вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей компанией и подписанный руководителем.

2.1.8. Выдавать Собственникам и нанимателям, арендаторам государственного или муниципального жилищного фонда платежные документы, счета не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.9. Уведомлять потребителя о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи Собственникам голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

2.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## **2.2. Собственник обязан:**

2.2.1. Избрать на общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома из числа собственников помещений дома.

2.2.2. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности Собственника помещений, а также устройств, уведомить Управляющую компанию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.2.3. Извещать Управляющую компанию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую компанию в течение пяти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении.

2.2.4. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.5. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета с Управляющей компанией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.6. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

2.2.7. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

2.2.8. Соблюдать Правила проживания собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме.

2.2.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании и уполномоченных ею лиц в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся к Общему имуществу многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб – в любое время.

2.2.10. Допускать представителей Управляющей компании в занимаемое жилое помещение или домовладение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником



Ресурсоснабжающим организациям сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

2.2.11. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

2.2.12. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять в Ресурсоснабжающие организации в период с 21 по 25 число текущего месяца (за прошедший месяц). Показания индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.

2.2.13. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.14. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

2.2.15. Уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.16. Предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).

2.2.17. Принимать решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.2.18. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ о проведении текущего ремонта общего имущества в МКД, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

2.2.19. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **2.3. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:**

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей компанией по настоящему договору, в течение 10 дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей компании, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.3.2. Предоставить Управляющей компании сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней с даты заключения настоящего договора.

2.3.3. Информировать Управляющую компанию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5 дней с даты произошедших изменений.

2.3.4. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей компании работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным п.п. 4.2 - 4.4 настоящего договора.

2.3.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую компанию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую компанию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.3.6. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## **3. Права сторон**

### **3.1. Управляющая компания имеет право:**

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.1.2. По согласованию с собственниками определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.1.3. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, в том числе: по предписанию ресурсоснабжающих организаций по проведению мероприятий по подготовке жилого дома к работе в зимних условиях; по предписанию надзорных органов; по вступившему в законную силу решению суда, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества



многоквартирного дома Управляющая компания самостоятельно определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией на основании Акта выполненных работ платежным документом, счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Платежи должны осуществляться Собственником до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.4. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника, не оборудованной индивидуальным прибором учета коммунального ресурса, лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта, подписанного Собственником либо председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет. При выявлении Управляющей компанией фактов не соответствия деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях, и характеристик такой деятельности, предоставляемых собственником нежилого помещения, Управляющая компания вправе произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период, не превышающий 3 года.

3.1.5. В случае не предоставления Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда до 25 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.6. Проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия; проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители), в сроки установленные действующим законодательством РФ.

3.1.7. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.8. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей компании, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.1.9. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.1.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

3.1.11. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

3.1.12. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей компании сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая компания имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта.

3.1.13. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.1.14. При нарушении Собственником и нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, начислять пени в размере и порядке, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

3.1.15. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.1.16. От имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.



3.1.17. Принимать участие в общих собраниях Собственника.

3.1.18. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.19. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине Собственника или третьих лиц.

3.1.20. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.21. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений вносить предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

3.1.22. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

### **3.2. Собственник имеет право:**

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией ее обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей компании составления акта.

3.2.3. Привлекать Управляющую компанию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей компанией в указанных целях.

3.2.4. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим договором.

3.2.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

3.2.6. Контролировать через совет многоквартирного дома качество предоставляемых Управляющей компанией услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.2.7. Передать Совету дома полномочия по принятию решений по утверждению и внесению изменений в перечень работ по текущему ремонту (приложение № 2 к Договору управления) общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.8. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

3.2.9. По согласованию с Управляющей компанией Собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, на условиях Управляющей компании.

3.2.10. Вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений. Собственники помещений обязаны в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить Управляющей компании протокол общего собрания о принятом решении. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением плательщиками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей компанией.

3.2.11. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

## **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с размером площади помещения, занимаемой Собственником.

4.2. Цена Договора определяется из:

- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 4);
- платы за коммунальные услуги (только на ОДН).

4.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества и Планом работ по текущему ремонту общего имущества и ежегодно устанавливается на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей компании. В случае непринятия собственниками на их общем собрании решения об установлении плана работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, такой план в целях установления размера платы за жилое помещение может быть установлен Администрацией г. Ульяновска. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может



быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании отказались установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предложенный Управляющей компанией (при наличии кворума) или не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (отсутствовал кворум), такой размер устанавливается Администрацией г. Ульяновска в силу ч. 4 ст. 158 ЖК РФ на основании обращения Управляющей компании.

4.4. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты – до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. Плата за жилищные услуги, в т.ч. по строке «Текущий ремонт» жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1 кв.м. Размер платы за 1 кв.м. включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

4.6. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.7. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление.

4.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.9. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

4.10. Начисленные и неизрасходованные денежные средства по содержанию общего имущества, входящих в плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание общего имущества в МКД направить на статью текущий ремонт МКД.

## **5. Ответственность сторон**

### **5.1. Ответственность Управляющей компании:**

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая компания несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая компания несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

5.1.3. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.4. Управляющая компания не несет ответственность:

- по обязательствам Собственника, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не обеспечение Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

### **5.2. Ответственность Собственника:**

5.2.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилищные услуги Собственники, наниматели, арендаторы государственного или муниципального жилищного фонда обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.2.2. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с



действующим законодательством.

5.2.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

1. в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
2. их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

## **6. Порядок разрешения споров**

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

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

6.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

## **7. Порядок осуществления контроля.**

7.1. Контроль за оказанием услуг и(или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений осуществляет совет многоквартирного дома. Информация о членах совета многоквартирного дома, об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий доводится до сведения Управляющей компании с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 5 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая компания предоставляет Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, путем его размещения на информационных стендах МКД и на официальном сайте Управляющей компании.

## **8. Условия расторжения и изменения договора**

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти Собственника, со дня смерти.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению сторон/.

8.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

8.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания получает от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет за минусом расходов, связанных с перечислением.

8.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения к договору, являющегося его неотъемлемой частью.

## **9. Порядок подписания настоящего договора**

9.1. Настоящий договор Собственники помещений направляют для подписания Управляющей компании после утверждения его условий на общем собрании и подписания Собственниками помещений. Протокол Общего



собрания об утверждении условий договора представляется Управляющей компании и хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников.

9.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора для Стороны Собственника хранится в порядке, установленном Общим собранием.

#### 10. Прочие условия

10.1. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.2. Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые Управляющей компанией постоянно, признаются выполненными (оказанными) и не требуют составления акта об их приемке при отсутствии претензий (жалоб) со стороны собственников помещений.

10.3. Управляющая компания не имеет права передавать исполнение настоящего договора третьим лицам без согласия на то общего собрания собственников. Управляющая компания вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам. Вся ответственность по договору с третьими лицами лежит на Управляющей компании.

10.4. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

10.5. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров.

10.6. К настоящему договору прилагаются:




Приложение № 1. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 2. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, и их периодичность.

Приложение № 3. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений.

Приложение № 4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

#### 11. Реквизиты сторон:

«Управляющая компания»	«Собственник»
<b>ООО «Паритет»</b> 432071, г. Ульяновск, ул. К.Маркса, д.50, оф.15 тел/факс 44-71-61, ИНН 7325130421, ОГРН 1147325004650, филиал СБ России в г. Ульяновск № 8588 р/с 40702810269000021723	 /Салихина И.А./
Директор  /Пономарева Ю.С./ М.П.	 /Султанаева Л. Г./

Я, Салихина Ирина Анатольевна, даю согласие ООО «Паритет» на обработку своих персональных данных, (ФИО, дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплектов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.



/Салихина И.А./

Я, Султанаева Людмила Геннадьевна, даю согласие ООО «Паритет» на обработку своих персональных данных, (ФИО, дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплектов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.



/Султанаева Л. Г./



**Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
1.	помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)	В соответствии с актом сезонного осмотра
2.	Крыша (кровля)	В соответствии с актом сезонного осмотра
3.	ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции)	В соответствии с актом сезонного осмотра
4.	ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции)	В соответствии с актом сезонного осмотра
5.	механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры)	В соответствии с актом сезонного осмотра
6.	земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства	В соответствии с актом сезонного осмотра
7.	автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	В соответствии с актом сезонного осмотра
8.	иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	В соответствии с актом сезонного осмотра

**Примечание.** Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указанный в настоящем приложении, формируется на основании технической документации на многоквартирный дом.

«Управляющая компания»

«Собственник»

Директор  /Пономарева Ю.С./

 /Салихина И.А./

 /Султанаева Л. Г./





**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**работ и услуг по управлению, содержанию**  
**общего имущества в многоквартирном доме, и их периодичность.**

(данный перечень работ принимается, и может быть изменен, на календарный год по решению  
общего собрания собственников)

<i>Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом</i>			
<b>№ п/п</b>	<b>Вид работ(услуг)</b>	<b>Наименование услуг (работ)</b>	<b>Периодичность выполнения</b>
1.	Управление	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течении действия договора управления МКД
		Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	В порядке, определяемом Управляющей компанией
		Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями ( <u>только на ОДН</u> )	В течении действия договора управления МКД
		Начисление и сбор платы за содержание, ремонт помещений	ежемесячно
		Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	В порядке, определяемом Управляющей компанией
		Осуществление уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом.	В порядке, определяемом Управляющей компанией
		Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	В соответствии с законодательством РФ
		Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	В день обращения по графику приема граждан
		Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения.	В соответствии с законодательством РФ
		Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов, подтверждающих правильность начисления, или расчетов	Не позднее 3-х рабочих дней после обращения в Управляющую компанию
		Осуществление технических осмотров жилых помещений после их освобождения гражданами	В порядке, определяемом Управляющей компанией
		Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений	В порядке, определяемом Управляющей компанией
		Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, составление сметной документации	В порядке, определяемом Управляющей компанией
		Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников	В сроки установленные договором управления
Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора	За 60 дней до даты проведения Общего собрания собственников		
Решение вопросов пользования Общим имуществом	В порядке установленном общим собранием собственников		



		Претензионная исковая работа с должниками по оплате за содержание и ремонт жилых помещений, и коммунальные услуги	В порядке, определяемом Управляющей компанией
<b>Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома</b>			
	<b>Вид конструктивного элемента, инженерной системы или помещения общего пользования</b>	<b>Наименование работ (услуг)</b>	<b>Периодичность выполнения работ</b>
1.1.	фундамент	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверки соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;</li> <li>- проверки технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</li> <li>- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</li> <li>- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</li> </ul> <p>При выявлении нарушений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов; детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкции</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год 2 раза в год</p> <p>По мере выявления</p>
1.2.	стены	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявления 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;</li> <li>- выявления 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;</li> <li>- выявления 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;</li> </ul> <p>В случае выявления повреждений и нарушений</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере выявления</p>
1.3.	Перекрытия и покрытия	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявления нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</li> <li>- выявления 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;</li> <li>- выявления 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</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>



		<p>покрытиями из сборного железобетонного настила;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявления наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;</li> <li>- проверки состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).</li> </ul> <p>При выявлении повреждений и нарушений: разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	<p>1 раз в год</p> <p>По мере выявления</p>
1.4.	Балки (ригели) перекрытий и покрытий	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- контроля состояния и выявления нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</li> <li>- выявления 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;</li> <li>- выявления коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкции (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;</li> </ul> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере выявления</p>
1.5.	Крыши	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверки кровли на отсутствие протечек;</li> <li>- выявления деформации и повреждений несущих кровельных 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;</li> <li>- проверки состояния защитных бетонных плит и ограждений фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</li> <li>- проверки температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</li> <li>- контроля состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек (при наличии);</li> <li>- осмотра 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;</li> <li>- проверки и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, листьев, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</li> <li>- проверки и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи;</li> <li>- проверки и при необходимости восстановления защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</li> </ul>	<p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год В зимний период</p> <p>В зимний период постоянно</p> <p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- проверки и при необходимости восстановления насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембранбалластного способа соединения кровель (при наличии);</li> <li>- проверки и при необходимости восстановления антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.</li> </ul> <p>При выявлении нарушений, приводящих к протечкам незамедлительное их устранение.</p> <p>В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере выявления</p>
1.6.	Лестницы	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявления деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</li> <li>- выявления наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях дома с железобетонными лестницами;</li> <li>- выявления прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</li> <li>- выявления прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы.</li> </ul> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>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;</p>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p>
1.7.	Крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявления наличия, характера и величины выбоин и трещин: в зонтах-козырьках над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей, в ступенях крылец;</li> <li>- выявления нарушения гидроизоляции в сопряжениях крылец, зонтах-козырьках.</li> </ul> <p>При выявлении повреждений и нарушений: разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ или замена отдельных участков и элементов.</p>	<p>По мере необходимости</p> <p>По мере выявления</p>
1.8.	Фасады, цоколи, отмостки	<p>Проведение планового осмотра при подготовке к весенне-летней эксплуатации (с простукиванием штукатурки или облицовки фасада), в том числе правильности использования балконов, эркеров и лоджий.</p> <p>- Проведение внеплановых осмотров после явлений стихийного характера, при выявлении аварийных повреждений и поступлении жалоб проживающих в доме.</p> <p>Устранение выявленных нарушений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ограждение опасной зоны;</li> <li>- закрытие и опломбирование выходов на аварийные</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере выявления</p>



		балконы, лоджии и эркеры	
1.9.	Перегородки	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявления 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;</li> <li>- проверки звукоизоляции и огнезащиты.</li> </ul> <p>При выявлении повреждений и нарушений: разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере выявления</p>
1.10.	Подъезды	Проверка состояния внутренней отделки.	1 раз в год
1.11.	Дымоходы, вентиляционные каналы	<p>Проведение плановых осмотров дымоходов и вентиляционных каналов с проверкой наличия тяги:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для асбоцементных;</li> <li>- для кирпичных.</li> </ul> <p>Проверка состояния железных соединительных труб (ЖСТ), проверка наличия «кармана» с люком, состояния штукатурки побелки железнения оголовков;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка правильности расположения оголовков (отсутствие зоны ветрового подпора);</li> <li>- проверка состояния оголовков дымоходов с целью предупреждения их обмерзания и закупорки.</li> <li>- Проведение внепланового осмотра после аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.</li> </ul> <p>Устранение выявленных неисправностей, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- очистка ввода дымохода, кармана дымохода и перекидного кирпичного патрубка;</li> <li>- устранение неплотностей;</li> <li>- прочистка дымохода и вентиляционного канала.</li> <li>- Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации и акта проверки дымохода и вентиляционного канала на плотность и обособленность.</li> </ul>	<p>По Договору со специализированной организацией</p> <p>1 раз в год (перед началом отопительного сезона) 4 раза в год (перед началом отопительного сезона)</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в месяц (с ноября по апрель)</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере выявления</p> <p>1 раз в год перед началом отопительного сезона (в третьем квартале)</p>
1.12.	Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения	<p>Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона в процессе пробного протапливания здания.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.</li> <li>- Устранение выявленных неисправностей:</li> <li>- восстановление местами теплоизоляции трубопроводов;</li> <li>- устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;</li> <li>- ликвидация воздушных пробок;</li> <li>- устранение местных не прогревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов.</li> <li>- Осмотр и очистка запорной и регулирующей арматуры.</li> <li>- Восстановление крепления трубопроводов.</li> <li>- Проверка исправной работы общедомовых приборов учета расхода тепловой энергии и горячей воды.</li> <li>- проверка наличия и целостности пломб;</li> <li>- протирка прибора от пыли;</li> <li>- снятие показаний прибора и запись их в журнал.</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере выявления и по мере необходимости</p> <p>1 раз в месяц</p>



1.13.	Система холодного водоснабжения	<p>Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.</li> <li>- Устранение выявленных неисправностей: <ul style="list-style-type: none"> <li>- устранение течи в трубопроводах и арматуре;</li> <li>- восстановление местами теплоизоляции трубопроводов и арматуры;</li> <li>- восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования;</li> <li>- прочистка трубопроводов.</li> </ul> </li> <li>- Проверка исправной работы приборов учета расхода воды, относящихся к общедомовому имуществу</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере выявления</p> <p>По мере выявления</p> <p>По мере выявления</p> <p>1 раз в месяц</p>
1.14.	Система водоотведения (канализации)	<p>Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.</li> <li>- Устранение выявленных неисправностей: <ul style="list-style-type: none"> <li>- прочистка стояка;</li> <li>- прочистка лежака;</li> <li>- устранение просадки, прогиба и контруклона лежака и канализационного выпуска;</li> <li>- подчеканка раструбов канализационных труб;</li> <li>- смена прокладок канализационных ревизий;</li> <li>- устранение засора трубопроводов;</li> <li>- установка металлических пробок на канализационных прочистках;</li> <li>- укрепление трубопроводов.</li> </ul> </li> <li>- Проверка исправности канализационных вытяжек.</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере выявления</p> <p>1 раз в год</p>
1.15.	Система электроснабжения	<p>Проведение плановых осмотров вводно-распределительного устройства (ВРУ), разводки по подвалу, чердаку, системы электроснабжения здания, этажных щитков, в том числе светильников наружного освещения.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений.</li> <li>- Устранение выявленных нарушений: <ul style="list-style-type: none"> <li>- подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов;</li> <li>- смена перегоревших электроламп (и стартеров) на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках;</li> <li>- удаление влаги, ржавчины и др. из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитков; - ликвидация скруток.</li> </ul> </li> <li>- Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере выявления.</p> <p>1 раз в год</p>
1.16.	Система внутридомового газового оборудования	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;</li> <li>- проверки систем контроля загазованности помещений;</li> <li>- проверки на соответствие требованиям «Правил пожарной безопасности в газовом хозяйстве» помещений, где расположены газопроводы.</li> </ul> <p>Работа со специализированной организацией по устранению нарушений в системе внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;</p>	<p>по мере необходимости и по Договору со специализированной организацией</p>
1.17.	Специальные общедомовые технические устройства	<p>Техническое обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.</p> <p>Техническое обслуживание переговорно-запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома (домофон)</p>	<p>По Договору со специализированной организацией.</p>
1.18.	Прочие работы	<p>Работы по выполнению требований пожарной безопасности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, средств противопожарной защиты;</li> </ul>	<p>По мере необходимости</p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- освобождение лестничных площадок, маршей от хлама и бытового мусора.</li> <li>-освобождение входов на чердак и подходов к пожарному оборудованию и инвентарю от посторонних предметов.</li> <li>- Оборудование в подъезде доски объявлений.</li> </ul> <p>Осмотр теле- и др. устройств на крышах, чердаках и лестничных клетках с вызовом специализированной обслуживающей организации для устранения выявленных нарушений</p>	<p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>
2.1.	Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения	<p>Консервация системы отопления на летний период с ревизией запорной регулировочной арматуры.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Определение объема необходимых ремонтных работ и разработка плана-графика их выполнения.</li> <li>- Устранение нарушений в состоянии систем центрального отопления и горячего водоснабжения, имевших место в прошедший отопительный сезон.</li> <li>- Промывка системы центрального отопления до «светлой» воды.</li> <li>- Гидропневматическая промывка системы центрального отопления.</li> <li>- Гидравлическое испытание (опрессовка) системы центрального отопления на 1,25 рабочего давления.</li> <li>- Окраска трубопроводов и поддонов.</li> <li>- Спуск и напуск воды в систему отопления</li> </ul> <p>Организация работы по проведению пробного протапливания многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заполнение системы отопления сетевой водой в сроки, по согласованию с теплоснабжающей организацией;</li> <li>- работа с населением по проверке прогреваемости отопительных приборов;</li> <li>- наладка и регулировка системы отопления;</li> <li>- вывод системы на расчетный режим работы;</li> <li>- контроль параметров на тепловом вводе;</li> <li>- контроль тепловлажностного режима в помещениях многоквартирного дома (обеспечение нормативной температуры (+18 - + 20 0С) в жилых помещениях);</li> <li>- проверка качества горячего водоснабжения, обеспечение нормативной температуры (+60<sup>0</sup> С) в точках водоразбора.</li> <li>- Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации и акта готовности системы отопления дома к осенне-зимней эксплуатации.</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>При необходимости 1 раз в 4 года</p> <p>При необходимости По мере необходимости По мере необходимости и по согласованию с тепло-снабжающей организацией</p> <p>1 раз в год</p>
2.2.	Система холодного водоснабжения система и противопожарного водопровода	<p>Восстановление местами разрушенной теплоизоляции.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Устранение течи трубопроводов и запорной арматуры.</li> <li>- повысительных насосов;</li> <li>- пожарных насосов</li> </ul>	<p>1 раз в год</p>
2.3.	Фасады, цоколи, отмостки	<p>Очистка фасадов зданий от атмосферных и грязепочвенных загрязнений. Устранение нарушений в состоянии отмостки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечение уклона от здания к водоотводным лоткам (не менее 3%);</li> <li>- заделка выбоин, трещин и ликвидация просадки грунта, в том числе в месте прокладки инженерных коммуникаций;</li> <li>- расчистка и заделка щелей между отмосткой (тротуаром) и стеной здания.</li> </ul> <p>Устранение нарушений в состоянии цоколя:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечение уклона выступа цоколя от стены здания (не менее 5 %);</li> <li>- восстановление поврежденной штукатурки и облицовки;</li> <li>- расшивка швов каменной кладки или дополнительное утепление.</li> </ul>	<p>По мере необходимости</p> <p>По мере выявления</p> <p>По мере выявления</p>
2.4.	Крыши	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Укрепление парапетных ограждений.</li> </ul>	<p>1 раз в год</p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Установка и снятие крышек-лотков с воронок наружных водосточных труб.</li> <li>- Проверка герметичности и прочности соединения водоприемной решетки внутреннего водостока с гидроизоляционным ковром кровли, устранение выявленных неисправностей.</li> <li>- Укрепление водосточных труб, колен, отметов, воронок</li> </ul>	<p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p>
2.5.	Помещения общего пользования (лестничные клетки, чердаки, подвалы и т.п.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Приведение в порядок помещений, очистка их от мусора и посторонних предметов, осмотр ходовых досок и переходных мостиков через трубопроводы, восстановление освещения, вентиляции.</li> <li>- Создание нормативного температурно влажностного режима в помещениях (утепление чердачного перекрытия, рыхление слежавшегося сыпучего утеплителя, остекление и закрытие слуховых окон, открытие и заделка продухов в цоколях зданий и жалюзи, установка решеток на вентиляционных отверстиях, выполнение мероприятий по технике безопасности и охране труда в помещении электрощитовой, приведение в порядок входной группы).</li> <li>- Обеспечение свободного подхода к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.</li> <li>- Выполнение утеплительных мероприятий (восстановление остекления, утепление дверных и оконных проемов, обеспечение исправности доводчиков и фурнитуры).</li> <li>- Выполнение мероприятий по исключению подтопления подвальных помещений: <ul style="list-style-type: none"> <li>- уплотнение пересечений инженерных коммуникаций со строительными конструкциями здания;</li> <li>- оборудование приемков, закрытие их решеткой;</li> <li>- обеспечение уклона пола в сторону приемка;</li> <li>- установка (при необходимости) стационарных откачивающих средств.</li> </ul> </li> <li>- Выполнение мероприятий по дератизации, дезинсекции и дезинфекции</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере выявления</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p>
2.6.	Прочие работы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Укрепление домовых знаков, уличных и др. указателей.</li> <li>- Устранение нарушений в состоянии отмосток водоотводящих лотков.</li> <li>- Непредвиденные работы.</li> <li>- Проведение разъяснительной работы с проживающими и арендаторами о необходимости утепления занимаемых помещений, соблюдения правил пожарной безопасности.</li> <li>- Утепление (при необходимости) дымоходов и вентиляционных каналов.</li> <li>- Проведение инструктажа арендаторов и граждан, проживающих на 1-ых этажах, о мерах безопасности при обнаружении запаха газа.</li> <li>- Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации.</li> <li>- Оформление акта готовности многоквартирного дома к весенне-летней эксплуатации.</li> <li>- Мелкий ремонт почтовых стальных ящиков</li> </ul>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>Ежегодно до 1 сентября</p> <p>Ежегодно до 25 апреля</p> <p>По мере необходимости</p>
<b>II. Санитарное содержание</b>			
1.	Помещения общего пользования	Уборка в подъездах многоквартирном доме (в соответствии Правилами)	По решению общего собрания собственников помещений
2.	Фасады	Протирка указателей улиц и номеров домов (несветовых) на стенах фасадов	По мере необходимости



Директор /Пономарева Ю.С./

«Собственнику»

 /Салихина И.А./

 /Султанаева Л. Г./



### **Границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений**

Управляющая компания несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых инженерных коммуникаций – стояков, ответвлений от стояков холодного, горячего водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения.

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с настоящим договором исходя из Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными правительством РФ.

#### **Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является:**

**Граница по системе горячего и холодного водоснабжения** – границей эксплуатационной ответственности является резьбовое соединение стоякового трубопровода (ответвления от трубопровода) с первым отключающим устройством (первым вентилем), расположенном в помещении (квартире).

Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения первого отключающего устройства с стояковым трубопроводом (ответвлением от трубопровода), внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении несет Собственник (наниматель).

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояковых трубопроводов (ответвлений от трубопроводов) до первого отключающего устройства несет Управляющая компания.

При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с стояковым трубопроводом несет Собственник/наниматель.

**Граница по системе отопления** – границей эксплуатационной ответственности является резьбовое соединение стоякового трубопровода (ответвления от трубопровода) с отключающим (-ми) устройством (-ми) (вентилем) отопительного прибора.

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние и ремонт (замену) отопительных приборов, расположенных в помещении, трубопровода до первого отключающего устройства и само устройство, герметичность резьбового соединения отключающего устройства с стояковым трубопроводом (ответвлением от трубопровода), несет Собственник/наниматель.

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояковых трубопроводов (ответвлений от трубопроводов) до первого отключающего устройства несет Управляющая компания.

Если отопительные приборы не имеют запирающего устройства и соединены с общедомовым стояком подачи тепловой энергии при помощи сварки или резьбового соединения, то границей эксплуатационной ответственности является первый сварной шов или первое резьбовое соединение от стоякового трубопровода (ответвления от трубопровода).

Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Собственник/ наниматель. Эксплуатационную ответственность за герметичность сварного соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Управляющая компания.

**Граница по системе канализации** – место присоединения сантехнического прибора и(или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка. Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник/наниматель.

Управляющая компания несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации обслуживающей более одного помещения в многоквартирном доме, включая состояние тройников.

**Граница по системе электроснабжения** – Управляющая компания несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета.



оборудования ввода, до его первых соединительных клемм. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик и электроплита не принадлежат к общедомовому имуществу.

**Граница по строительным конструкциям** – собственник/наниматель несет ответственность за состояние внутренней поверхности стен помещения (квартиры), ограждения балконов или лоджий, рамы, оконные заполнения и входную дверь в помещение (квартиру). Работы по утеплению стен выполняются в рамках капитального ремонта на основании решения, принятого Собственниками на общем собрании за счет средств Собственников.

**Граница по системе газоснабжения** – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

**Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании определяются:**

По обслуживанию придомовой территории в границах участка, согласно паспорта БТИ и (или) кадастрового плана;

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

**Внешней границей сетей газоснабжения**, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

«Управляющая компания»

«Собственник»

Директор \_\_\_\_\_ /Пономарева Ю.С./  
М.П.

\_\_\_\_\_ /Салихина И.А./

\_\_\_\_\_ /Султанаева Л. Г./





**Приложение № 4**  
к договору на управление  
многоквартирным домом  
от «30» декабря 2020 г.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества  
жилого многоквартирного дома № 13 по ул. 12 сентября с 01.01. 2021г.

№ п/п	Наименование позиции	Плата за 1 кв. м.	Примечание
<b>1.</b>	<b>Техническое обслуживание и содержание жилого дома ООО «Паритет»</b>		
1.1	Управление домом	2,00 р.	
1.2	Обслуживание инженерных коммуникаций ГВС, ХВС, ЦО, и водоотведение, электроснабжение	2,70 р.	
1.3	Обслуживание строительных конструкций (разнорабочий)	0,10 р.	
1.4	Уборка придомовой территории	2,30 р.	
1.5	Аварийное обслуживание	0,60 р.	
1.6	Обслуживание мусоропроводов и мусорокамер	0,90 р.	
	<b>Итого</b>	<b>8,60 р.</b>	
<b>2.</b>	<b>Техническое обслуживание и содержание сторонними организациями</b>		
2.1	Электроизмерения	0,04 р.	
2.2.	Обслуживание вент. каналов	0,40 р.	
2.3.	Обслуживание приборов учета	0,50 р.	
2.4.	ВДГО	0,40 р.	
2.5.	Дезинфекция	0,16 р.	
2.6	Услуги платежного агента	1,50 р.	
2.7	Механизованная уборка территории	0,40 р.	
2.8	Очистка кровли от снега и наледи	0,00 р.	По факту
2.9	Вывоз снега с придомовой территории	0,00 р.	По факту
	<b>Итого</b>	<b>3,40 р.</b>	
<b>3.</b>	<b>Текущий ремонт</b>	<b>5,50 р.</b>	
<b>4.</b>	<b>Вознаграждение председателя совета МКД</b>	<b>2,00 р.</b>	
	<b>Всего по смете</b>	<b>19,50 р.</b>	

«Управляющая компания»

«Собственнику»



Директор \_\_\_\_\_ /Пономарева Ю.С./  
М.П.

\_\_\_\_\_ /Салихина И.А./

\_\_\_\_\_ /Султанаева Л. Г./