

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

«11» июля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Паритет» (ИНН:7325130421) в лице Директора Крятовой Юлии Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель» и **Председатель Совета многоквартирного жилого дома №4 по ул. Гагарина в городе Ульяновске – Сафронова Ирина Валентиновна**, действующий (-ая) на основании Протокола Общего собрания собственников многоквартирного жилого дома от «11» июля 2022 года, именуемый (-ая) в дальнейшем «Заказчик» заключили настоящий договор, именуемый далее «Договор», о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключён на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с учетом норм действующего Законодательства.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждёнными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности иными нормативными правовыми актами.

1.4. В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение (жилое, нежилое, машиноместо) в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

1. Предмет договора

1.1. Управляющая компания обязуется за счёт средств Собственников выполнять работы по управлению многоквартирным домом и выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ульяновск, ул. Гагарина д.4 (далее – МКД), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2. Собственник обязуется оплачивать выполненные работы и оказанные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Вопросы капитального ремонта МКД разрешаются исключительно проведением Общего собрания собственников с наличием кворума в размере 2/3 от общего числа Собственников помещений многоквартирного жилого дома.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация по настоящему договору обязана:

2.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, Правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию Общего имущества многоквартирного жилого дома, который является Приложением №2 к настоящему Договору.

2.1.3. Обеспечить техническое обслуживание инженерных систем, санитарно-технического и иного оборудования Многоквартирного дома, с учётом балансового разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования между Управляющей организацией и организациями, осуществляющими поставку коммунальных ресурсов

2.1.4. Начислять плату за предоставленные по настоящему Договору услуги и работы, оказанные и выполненные по п. 2.1.1., п. 2.1.2., п. 2.1.3. Договора, в размере, установленном действующим законодательством, решением Общего собрания собственников помещений в МКД, настоящим Договором.

2.1.5. Обеспечить предоставление Собственнику платёжных документов (счетов-квитанций) установленного законом содержания на оплату оказанных в течении оплачиваемого месяца услуг и работ по настоящему Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней следующих за оплачиваемым месяцем.

2.1.6. При необходимости проведения работ на общем имуществе внутри помещения Собственника (иных законных представителей) согласовывать с ним время доступа в Помещение не менее чем за сутки до момента начала работ или направить ему за три дня письменное уведомление о проведении работ внутри Помещения по адресу, указанному в реквизитах Собственника, или контактному лицу, указанному собственником, а в аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в Помещении Собственника) при отсутствии возможности согласования время доступа в Помещение и отсутствия Собственника или членов семьи Собственника в Помещении, обеспечить вскрытие Помещения в присутствии в присутствии правоохранительных органов и понятых, организацией подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности Помещения.

2.1.7. Направлять Собственнику при необходимости предложение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

2.1.8. Вести отдельный учёт поступивших средств, предназначенных для капитального ремонта и перевод поступивших средств на специальный счёт и дальнейшим соблюдением законодательной процедуры по использованию фонда капитального ремонта.

2.1.9. По требованию Собственника (иных законных представителей) производить сверку платы по Договору и выдавать документы, подтверждающие начисление платы (включая пени) в соответствии с действующим законодательством.

2.1.10. В период действия договора ежегодно, в срок до 31 марта года, следующего за отчётным, предоставлять годовому общему собранию собственников отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год, раскрывающий информацию о предоставлении коммунальных услуг, перечне работ по содержанию общего имущества, затратах на их проведение, задолженности собственников помещений многоквартирного дома без указания персональных данных. Отчёт предоставляется в письменной форме, путём размещения на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

2.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта осмотра Помещения Собственника или общего имущества по факту нанесения ущерба общему имуществу МКД или Помещению Собственника.

2.1.12. Предоставлять Собственнику или уполномоченным лицам по их запросам информацию и сведения в соответствии с действующим законодательством РФ, касающуюся управления МКД.

2.1.13. Уведомить Собственника о ремонте мест общего пользования МКД, об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей МКД путём вывешивания на информационных досках дома соответствующих объявлений или иным доступным способом, в том числе, используя интернет ресурсы и мессенджеры.

2.1.14. В установленном порядке производить осмотр МКД, а также санитарно-технического и иного оборудования общедомовых систем, находящегося в квартирах, с целью проверки их состояния.

2.1.15. Принимать в соответствии с действующим законодательством меры по предупреждению и пресечению действий собственников и третьих лиц, нарушающих Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, причиняющих или могущих причинить вред общему имуществу МКД, санитарно-техническому, инженерному или иному оборудованию, придомовой территории и пр.

2.1.16. Принимать предусмотренные законодательством РФ меры к собственникам помещений по взиманию платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

2.1.17. Удостоверять выполнение работ и оказание услуг, выполняемых в рамках проведения мероприятий по текущему ремонту. Приемка выполненных работ и оказанных услуг проводится с составлением двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг, осуществляется по требованию уполномоченного лица (далее – уполномоченное лицо, принимающее услуги, работы). В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или неподписания акта без обоснованных причин в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками в полном объеме. Подписанный в одностороннем порядке акт фиксируется в специальном журнале Управляющей организации с указанием даты составления, а также даты, в которую акт был подписан в одностороннем порядке.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством требований к Собственнику Помещения в МКД, требовать устранения нарушений.

2.2.2. В установленном порядке с уведомлением Собственника производить осмотр сетей и конструкций в МКД, находящихся в Помещении Собственника, с целью проверки их состояния для предотвращения аварийных ситуаций в установленные Законом сроки.

2.2.3. Предоставлять услуги и выполнять работы по настоящему Договору в объемах и с периодичностью, соответствующей объему поступивших от населения средств.

2.2.4. При выполнении обязательств по настоящему Договору Управляющая организация имеет право привлекать третьих лиц.

2.2.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.6. Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу МКД, для размещения своих производственных служб, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов в целях содержания и ремонта общего имущества в МКД до момента принятия Общим собранием собственников МКД решения об изменении порядка и условий использования названных помещений.

2.2.7. В случае выявления несоответствия данных, предоставленных Собственником (иным законным представителем Помещения), используемых при расчёте платы за Помещение и коммунальные услуги фактическим данным, Управляющая организация имеет право производить перерасчет размера платы по Договору и за коммунальные услуги и требовать оплаты в соответствии с перерасчетом на условиях настоящего Договора.

2.2.8. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе созывать и проводить годовые и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания. Информация о проводимом собрании в очной или заочной формах, а также результатах собраний доводится до сведения собственников путем размещения на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома.

2.2.9. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение собственникам помещений многоквартирного дома.

2.2.10. Выполнять непредвиденные работы, необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо (председателя совета многоквартирного дома) в разумный срок, при невозможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

2.2.11. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскать с Собственника, имеющего задолженность по настоящему Договору сумму задолженности по оплате услуг по настоящему Договору, пени за просрочку оплаты, а также производить ограничение или прекращение предоставления услуг по настоящему Договору при наличии задолженности.

3. Права и обязанности Собственника:

3.1. Обязанности Собственника:

3.1.1. Своевременно, в полном объеме и в соответствии с условиями Договора уплачивать Управляющей организации плату по Договору:

- плату за Помещение, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД;

- взнос на капитальный ремонт

- плату за оказание дополнительных услуг и работ, выполнение которых согласовано собственниками на общем собрании собственников МКД;

3.1.2. Для обеспечения оперативной связи с Собственником в аварийных ситуациях в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.1.3. В рабочее время Управляющей организации обеспечивать по его требованию доступ в Помещение представителям Управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт МКД, и находящегося в нем общего имущества МКД; для осмотра в установленных законом случаях технического и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, с целью предотвращения ущерба или уменьшения его объёма.

3.1.4. Соблюдать требования Правил пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г. и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее - Правил и норм), других нормативных правовых актов РФ.

3.1.5. Участвовать в общих собраниях собственников помещений дома и выполнять принятые на собраниях решения.

3.1.6. Только при условии предварительного письменного согласования с Управляющей организацией, при наличии проектной документации и необходимых расчётов и согласований Собственник вправе производить перепланировку или переустройство Общего имущества многоквартирного дома, изменять или иным образом вмешиваться в работу отопительного оборудования, регулирующей или запорной арматуры, демонтировать или менять переговорно-замочные устройства (домофоны), демонтировать, заменять или иным образом вмешиваться в работу пожарных датчиков, устанавливать в коридорах общего пользования какое-либо оборудование, вносить конструктивные изменения в предусмотренное проектом многоквартирного жилого дома общее имущество.

3.1.7. Своевременно в письменном виде сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов Помещения и оборудования, находящегося в Помещении, а также общего имущества МКД.

3.1.8. Сохранять документы о проведённых платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

3.1.9. В случае сдачи Помещения в аренду предоставить Управляющей организации контактные данные ответственного арендатора для решения вопросов, касающихся исполнения настоящего Договора.

3.1.10. Полностью выполнять обязательства по настоящему Договору до передачи прав собственности на Помещение или до прекращения действия настоящего Договора в соответствии с положениями настоящего Договора.

3.1.11. Письменно уведомить Управляющую организацию об изменении паспортных данных, данных о регистрации, а также иных данных Собственника, имеющих существенное значение для целей исполнения настоящего Договора, в течение 5 рабочих дней с момента соответствующих изменений.

3.1.12. Предоставлять Управляющей организации сведения в течение трёх рабочих дней о количестве и изменении количества граждан, проживающих в Помещении(-ях), включая временно проживающих.

3.1.13. Компенсировать стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных и/или неотложных работ, принятых уполномоченным собственниками лицом (председателем совета многоквартирного дома) в порядке, в части превышения размера собранных денежных средств на выполнение таких работ, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации в полном объеме путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, в течение 3 месяцев с момента выполнения непредвиденных и/или неотложных работ.

3.1.16. Обеспечивать содержание и текущий ремонт Помещения самостоятельно и за свой счёт, в части инженерных сетей и другого оборудования помещений в границах эксплуатационной ответственности Собственника. Производить работы по утеплению и обеспечению содержания тепла в Помещении в течение отопительного сезона.

3.1.17. Возместить ущерб в полном объёме, причинённый действием (бездействием) общему имуществу МКД Собственником или иными третьими лицами, проживающими в Помещении Собственника.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору по отчётам Управляющей организации и результатам выполненных по настоящему Договору работ и оказанных услуг.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг на основаниях, в соответствии и в порядке, установленных «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.2.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчёта о выполнении настоящего Договора не позднее 31 марта каждого календарного года.

3.2.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю / арендатору Помещения в случае сдачи Помещения в найм/аренду, при этом лицом, ответственным перед Управляющей организацией за своевременную плату услуг по настоящему Договору и иных, предусмотренных законодательством и настоящим Договором платежей, является Собственник Помещения.

4. Размер платы и расчёт по Договору

4.1. Цена настоящего Договора определяется стоимостью услуг и работ по управлению МКД, стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4.2.1. Ежемесячный размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД определяется как произведение общей площади Помещения на соответствующий размер платы на 1 кв. метр общей площади Помещения.

4.2.2. Размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, в том числе платы за управление многоквартирным домом, на 1 кв. метр общей площади Помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений в МКД в соответствии с действующим законодательством.

4.2.3. Указанный размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД устанавливается одинаковым для всех Собственников Помещений в МКД. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД применяется с учетом благоустроенности Помещения и МКД (наличия ПЗУ, АППЗ, мусоропровода и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования), а также состояния общего имущества многоквартирного дома, с учетом ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

4.2.4. Управляющая компания вправе без проведения Общего собрания собственников не более 1 раза в календарный год изменять стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества на размер не превышающий ежегодную индексацию на индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги с предварительным уведомлением собственников помещений МКД.

4.3. Плата по Договору уплачивается Собственником ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем на основании платёжных документов – счетов-квитанций, предоставленных Собственнику Управляющей организацией. При нарушении Собственником срока оплаты начисляются пени в соответствии с п. 14 статьи 155 ЖК РФ за каждый день просрочки.

4.4. Платёжные документы (счета-квитанции) на оплату жилищно-коммунальных услуг направляются собственникам путём размещения сотрудниками Управляющей организации указанных документов по почтовым ящикам, расположенным на первом этаже в каждом подъезде Многоквартирного дома. В случае неполучения платёжных документов собственник обязан получить платёжный документ в Управляющей организации. Получение платёжных документов возможно посредством электронного документооборота при предоставлении Собственником адреса электронной почты.

4.5. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием не оплачивать работы и услуги по настоящему Договору.

4.6. В случае изменения в установленном порядке размера платы за коммунальные услуги Управляющая организация применяет новый размер платы с первого числа месяца, следующего за датой предоставления Протокола общего собрания собственников в Агентство государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области.

4.7. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и за более длительные периоды.

4.8. Взносы на капитальный ремонт Собственники оплачивают в порядке, установленном действующим законодательством.

4.9. В случаях, установленных действующим законодательством, при выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом Помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе на основании акта, составленного с Собственником и с участие трёх незаинтересованных лиц, и в соответствии с действующим законодательством произвести доначисление платы за коммунальные услуги.

4.10. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц.

4.11. Условия настоящего Договора считаются принятыми (акцептованными) Собственником в полном объёме в случае внесения Собственником первого платежа по настоящему Договору.

5. Ответственность

5.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленные частью 14 статьи 155 ЖК РФ, за каждый день просрочки.

5.2. При наличии задолженности по оплате услуг или внесении Собственником денежных средств, недостаточных для оплаты размера начисленной Управляющей организации платы за оказанные услуги и выполненные работы, распределение взысканной (поступившей) платы производится следующим образом:

1) в первую очередь подлежат погашению издержки Управляющей организации, связанные с получением причитающейся суммы задолженности;

2) во вторую очередь подлежит погашению сумма пеней и /или неустоек;

3) в последнюю очередь подлежит погашению сумма основного долга Собственника.

5.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие наступления форс-мажорных обстоятельств.

5.4. Собственник несёт ответственность за нарушение Правил содержания Помещений, требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством «О пожарной безопасности».

5.5. В случае если Стороны не достигнут соглашения по спорным вопросам, вытекающим из настоящего Договора путём переговоров, спор передаётся на разрешение в суд по месту нахождения Управляющей организации.

6. Порядок изменения и прекращения договора

6.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется:

6.1.1. По решению общего собрания собственников в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.1.2. В случае принятия закона, нормативного акта, устанавливающего обязательства для Сторон иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

6.2. Настоящий Договор может быть досрочно прекращён:

6.2.1. по инициативе Собственника;

6.2.2. по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник Помещения должен быть уведомлен с указанием даты расторжения, в случае если:

а) МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

б) собственники помещений в МКД на общем собрании приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

6.2.3. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден Управляющей организацией не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора, в случае если:

- собственники помещений в МКД регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.2.4. В случае принятия общим собранием Собственников помещений МКД на общем собрании решения о досрочном прекращении Договора. Уведомление о прекращении Договора направляется в адрес Управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.5. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем договоре. Одновременно с уведомлением Собственника должны быть уведомлены органы местного самоуправления.

6.2.6. Договор считается исполненным после исполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.2.7. Расторжение Договора не является основанием для Собственника для прекращения обязательств по оплате Договора до даты его прекращения.

7. Прочие положения

7.1. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в порядке в соответствии с действующим законодательством.

7.2. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8. Срок действия договора

8.1. Договор заключен на один год и вступает в силу с момента подписания двухстороннего акта приема-передачи дома сторонами настоящего договора.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.2. Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения:

1. Перечень услуг и работ по содержанию имущества в многоквартирном доме;
2. Акт разграничения зон эксплуатационной ответственности инженерного оборудования;
3. Смета расходов по содержанию и техническому обслуживанию дома;

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью

«Паритет»

Россия, 432071, г. Ульяновск, ул. Карла Маркса
д.50, оф.15.

ИНН 7325130421

КПП 732501001

ОГРН1147325004650

р/с 40702810269000021723 филиал СБ в г.

Ульяновск №8588

Директор ООО «Паритет»

Крятова Ю.А.



ЗАКАЗЧИК:

**Многоквартирный жилой дом №4 по ул.
Гагарина в г. Ульяновске**

Председатель Совета МКД
Сафронова И.В.

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование объекта
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)
2.	Крыша (кровля)
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции)
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)
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)
6.	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства
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"
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

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»

«Собственнику»

Директор ООО «Паритет»

Председатель Совета МКД

Крылова Ю.А.

Сафронова И.В.



Приложение № 2
к договору на управление
многоквартирным домом № 4
по ул. Гагарина в г. Ульяновске
от «11» июня 2022г.

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)

Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом			
№ п/п	Вид работ (услуг)	Наименование услуг (работ)	Периодичность выполнения
1.	Управление	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение 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	В течение действия договора управления МКД
		Начисление и сбор платы за содержание, ремонт помещений	ежемесячно
		Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг	В порядке, определяемом Управляющей компанией
		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 домовой книги и 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
Производство 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

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

	Вид конструктивного элемента, инженерной системы или помещения общего пользования	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ
1.1.	фундамент	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверки соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; - проверки 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. <p>При выявлении нарушений:</p> <ul style="list-style-type: none"> разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов; - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причины нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкции 	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>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"> - 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; <ul style="list-style-type: none"> - 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; <ul style="list-style-type: none"> - 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; <ul style="list-style-type: none"> - выявления 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. <p>В случае выявления повреждений и нарушений</p> <ul style="list-style-type: none"> - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение 	<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"> - выявления нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; - 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; - 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 покрытиями из 	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>

		<p>сборного железобетонного настила;</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявления наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; - выявления 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; - проверки состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). <p>При выявлении повреждений и нарушений</p> <ul style="list-style-type: none"> - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ 	<p>1 раз в год</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"> - контроля состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; - 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; - 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; - выявления увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания. <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>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"> - проверки кровли на отсутствие протечек; - 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; - проверки состояния защитных бетонных плит и ограждений фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; - проверки температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; - контроля состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек (при наличии); - 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; - проверки и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, листьев, грязи и наледи, 	<p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>В зимний период</p> <p>В зимний период</p> <p>2 раза в год</p>

		<p>препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>- проверки и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>- проверки и при необходимости восстановления защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p> <p>- проверки и при необходимости восстановления насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембранбалластного способа соединения кровель (при наличии);</p> <p>- проверки и при необходимости восстановления антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>По мере необходимости</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 выявления</p>
1.6.	Лестницы	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <p>- выявления деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>- 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;</p> <p>- выявления прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>- выявления 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.</p> <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>- проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.</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> <p>По мере необходимости</p>
1.7.	Крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <p>- выявления наличия, характера и величины выбоин и трещин: в зонтах-козырьках над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей, в ступенях крылец;</p> <p>- выявления нарушения гидроизоляции в сопряжениях крылец, зонтах-козырьках.</p> <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, коколы, отмостки	<p>Проведение планового осмотра при подготовке к весенне-летней эксплуатации (с простукиванием штукатурки или облицовки фасада), в том числе правильности использования балконов,</p>	<p>1 раз в год</p>

		эркеров и лоджий. - Проведение внеплановых осмотров после явлений стихийного характера, при выявлении аварийных повреждений и поступлении жалоб проживающих в доме. Устранение выявленных нарушений: - ограждение опасной зоны; - закрытие и опломбирование выходов на аварийные балконы, лоджии и эркеры	По мере необходимости По мере выявления
1.9.	Перегородки	Проведение осмотров с целью: - 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; - проверки звукоизоляции и огнезащиты. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год 1 раз в год По мере выявления
1.10.	Подъезды	Проверка состояния внутренней отделки.	1 раз в год
1.11.	Дымоходы, вентиляционные каналы	Проведение плановых осмотров дымоходов и вентиляционных каналов с проверкой наличия тяги: - для асбоцементных; - для кирпичных. Проверка состояния железных соединительных труб (ЖСТ), проверка наличия «кармана» с люком, состояния штукатурки побелки железнения оголовков; - проверка правильности расположения оголовков (отсутствие зоны ветрового подпора); - проверка состояния оголовков дымоходов с целью предупреждения их обмерзания и закупорки. - Проведение внепланового осмотра после аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих. Устранение выявленных неисправностей, в том числе: - очистка ввода дымохода, кармана дымохода и перекидного кирпичного патрубка; - устранение неплотностей; - прочистка дымохода и вентиляционного канала. - Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации и акта проверки дымохода и вентиляционного канала на плотность и обособленность.	По Договору со специализированной организацией 1 раз в год (перед началом отопительного сезона) 4 раза в год (перед началом отопительного сезона) 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в месяц (с ноября по апрель) По мере необходимости По мере выявления 1 раз в год перед началом отопительного сезона (в третьем квартале)
1.12.	Система холодного водоснабжения	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода. - Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих. - Устранение выявленных неисправностей: - устранение течи в трубопроводах и арматуре; - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов и арматуры; - восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования; - прочистка трубопроводов. - Проверка исправной работы приборов учета расхода воды, относящихся к общедомовому имуществу	1 раз в год По мере необходимости По мере выявления По мере выявления По мере выявления По мере выявления 1 раз в месяц
1.13.	Система водоотведения (канализации)	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода. - Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.	1 раз в год По мере необходимости

		<ul style="list-style-type: none"> - Устранение выявленных неисправностей: - прочистка стояка; - прочистка лежака; - устранение просадки, прогиба и контруклона лежака и канализационного выпуска; - подчеканка раструбов канализационных труб; - смена прокладок канализационных ревизий; - устранение засора трубопроводов; - установка металлических пробок на канализационных прочистках; - укрепление трубопроводов. - Проверка исправности канализационных вытяжек. 	<p>По мере выявления</p> <p>1 раз в год</p>
1.14.	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"> - Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений. - Устранение выявленных нарушений: - подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов; - смена перегоревших электроламп (и стартеров) на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках; - удаление влаги, ржавчины и др. из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитков; - ликвидация скруток. - Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 	<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 внутридомового газового оборудования	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; - проверки систем контроля загазованности помещений; - проверки на соответствие требованиям «Правил пожарной безопасности в газовом хозяйстве» помещений, где расположены газопроводы. <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>
1.16.	Лифт (лифты)	<p>Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, переговорных устройств (лифт – ОДС).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов). - Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. - Техническое обслуживание лифтового оборудования по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти 	<p>По мере необходимости</p> <p>в соответствии с периодичностью установленной регламентом</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"> - обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, средств противопожарной защиты; - освобождение лестничных площадок, маршей от хлама и бытового мусора. - освобождение входов на чердак и подходов к пожарному оборудованию и инвентарю от посторонних предметов. - Оборудование в подъезде доски объявлений. <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>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>
2.1.	Система холодного водоснабжения система и	<p>Восстановление местами разрушенной теплоизоляции.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Устранение течи трубопроводов и запорной арматуры. 	<p>1 раз в год</p>

	противопожарного водопровода	- повысительных насосов; - пожарных насосов	
2.2.	Фасады, цоколи, отмостки	Очистка фасадов зданий от атмосферных и грязепочвенных загрязнений. - Устранение нарушений в состоянии отмостки: - обеспечение уклона от здания к водоотводным лоткам (не менее 3%); - заделка выбоин, трещин и ликвидация просадки грунта, в том числе в месте прокладки инженерных коммуникаций; - расчистка и заделка щелей между отмосткой (тротуаром) и стеной здания. - Устранение нарушений в состоянии цоколя: - обеспечение уклона выступа цоколя от стены здания (не менее 5 %); - восстановление поврежденной штукатурки и облицовки; - расшивка швов каменной кладки или дополнительное утепление.	По мере необходимости По мере выявления По мере выявления
2.3.	Крыши	Укрепление парапетных ограждений. - Установка и снятие крышек-лотков с воронок наружных водосточных труб. - Проверка герметичности и прочности соединения водоприемной решетки внутреннего водостока с гидроизоляционным ковром кровли, устранение выявленных неисправностей. - Укрепление водосточных труб, колен, отметов, воронок	1 раз в год 2 раза в год 2 раза в год По мере необходимости
2.4.	Помещения общего пользования (лестничные клетки, чердаки, подвалы и т.п.)	Приведение в порядок помещений, очистка их от мусора и посторонних предметов, осмотр ходовых досок и переходных мостиков через трубопроводы, восстановление освещения, вентиляции. - 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). - Обеспечение свободного подхода к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам. - Выполнение утеплительных мероприятий (восстановление остекления, утепление дверных и оконных проемов, обеспечение исправности доводчиков и фурнитуры). - Выполнение мероприятий по исключению подтопления подвальных помещений: - уплотнение пересечений инженерных коммуникаций со строительными конструкциями здания; - оборудование приямков, закрытие их решеткой; - обеспечение уклона пола в сторону приямка; - установка (при необходимости) стационарных откачивающих средств. - Выполнение мероприятий по дератизации, дезинсекции и дезинфекции	1 раз в год 1 раз в год По мере выявления 1 раз в год По мере необходимости
2.5.	Прочие работы	Укрепление домовых знаков, уличных и др. указателей. - Устранение нарушений в состоянии отмосток водоотводящих лотков. - Непредвиденные работы. - Проведение разъяснительной работы с проживающими и арендаторами о необходимости утепления занимаемых помещений, соблюдения правил пожарной безопасности. - Утепление (при необходимости) дымоходов и вентиляционных каналов. - Проведение инструктажа арендаторов и граждан, проживающих на 1-ых этажах, о мерах безопасности при обнаружении запаха газа. - Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации. - Оформление акта готовности многоквартирного дома к весенне-летней эксплуатации. - Мелкий ремонт почтовых стальных ящиков	1 раз в год 1 раз в год По мере необходимости 1 раз в год По мере необходимости 1 раз в год Ежегодно до 1 сентября Ежегодно до 25 апреля По мере необходимости
II. Санитарное содержание			
1.	Помещения общего	Уборка придомовой территории	1 раз в неделю

	пользования		
2.	Фасады	Протирка указателей улиц и номеров домов (несветовых) на стенах фасадов	По мере необходимости
3.	Вывоз мусора	Вывоз твердых бытовых отходов: - при температуре воздуха выше 14° С; ежедневно. - при температуре воздуха до 14° С. не реже одного раза в три дня - Вывоз крупногабаритного мусора	в соответствии с графиком по мере необходимости
4.	Откачка и вывоз жидких бытовых отходов	Выполнение работ по откачке жидких бытовых отходов. - Вывоз жидких бытовых отходов	По мере необходимости
5.	Сбор и передача бытовых отходов I-IV классов опасности	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор бытовых 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

«Управляющая компания»

Директор ООО «Наритет»

Крятова Ю.А.



«Собственник»

Председатель МКД №4 по ул. Гагарина в г. Ульяновске

Сафронова И.В.

Приложение № 3

к договору на управление
многоквартирным домом № 4
по ул. Гагарина в г. Ульяновске
от «11» июля 2022г.

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 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 со 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 ООО «Баритет»

Председатель Совета МКД

Крылова Ю.А.

Сафронова И.В.

