

ДОГОВОР № С-4/6 НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Краснодар

«28» февраля 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «Паритет» в лице генерального директора Пашина Игоря Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме № 4/6 по улице Селезнева в г. Краснодаре, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме (далее - Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № 1 от «27» февраля 2024г., являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Условия настоящего Договора одобрены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Собственникам, а также членам их семей.

1.4. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам, панимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением РФ от 13.08.2006г. № 491 и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 1 к настоящему договору), в котором отражено состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системе холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе горячего водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы горячего водоснабжения, по отоплению – ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры и отопительные приборы, а также место врезки подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы отопления, на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 1.3. 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.

При этом распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) производится Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 3 к настоящему Договору, оплачиваются Собственниками дополнительно.

Настоящий договор предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и 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 Собственников в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ, при отсутствии возможности предварительного уведомления - по факту выполнения таких работ. При выполнении неотложных непредвиденных работ управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Неотложные непредвиденные работы (аварийные ситуации), не относящиеся к минимально необходимым и не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 3, которые не терпят отлагательства, выполняются Управляющей организацией незамедлительно, с выставлением Собственникам дополнительной оплаты в счет – квитанции. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящем в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, предусмотренные Приложением № 3 к настоящему Договору, выполняются Управляющей организацией только при наличии решения Совета дома, с выставлением Собственникам дополнительной оплаты в счет – квитанции.

3.1.3. Предоставлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

При этом качество коммунальных услуг должно соответствовать обязательным требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 (далее - Правила № 354).

Коммунальные услуги, не перечисленные в Приложении № 2 к настоящему Договору, согласно степени благоустройства Многоквартирного дома, приобретаются Собственниками на основании прямых договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Оказывать услугу по управлению, в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Осуществлять начисление, сбор, расщепление, перерасчет платежей собственников за жилищно-коммунальные услуги, прием и обработку платежей за жилищно-коммунальные услуги, печать и доставку платежных документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета с правом передачи перечисленных полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей.

3.1.7. Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту оформлять Актами выполненных работ.

Председатель Совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель собственников) в течение 3-х (трех) дней с момента предоставления Акта выполненных работ должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление председателем Совета многоквартирного дома (уполномоченным представителем собственников) возражений к Акту производится путем их передачи в Управляющую организацию.

В случае, если в многоквартирном доме не выбран председатель Совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель собственников) либо срок его полномочий окончен, составленный Акт приемки выполненных работ подписывается любым Собственником.

В случае, если в 3-дневный срок председателем Совета многоквартирного дома (уполномоченным представителем собственников) не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные

возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

3.1.8. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, путем размещения информации на информационных стендах, установленных на придомовой территории (или на подъездах многоквартирного дома, или на первых этажах в подъездах многоквартирного дома), а также путем размещения данных на предусмотренных законом официальных сайтах в сети Интернет и на сайте управляющей организации, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.9. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, перечисленных в Приложении № 2 к Договору, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов (счетов-квитанций), не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.11. Принимать от Собственников плату за жилищно-коммунальные услуги согласно платежному документу (счету-квитанции).

3.1.12. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также предложения о необходимости проведения и порядке финансирования капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, за исключением капитального ремонта, проводимого в рамках исполнения требований глав 15-18 Жилищного кодекса РФ.

При этом вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

3.1.13. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.15. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.17. Уведомлять собственников путем размещения на официальном сайте Управляющей организации и на информационных стендах (стойках) информации:

- о последствиях недопуска уполномоченного лица Управляющей организации в согласованные дату и время в занимаемое жилое (нежилое) помещение для проведения состояния прибора учета и достоверности ранее переданных сведений о показаниях приборов учета;

- о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в помещении, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

3.1.18. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.19. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.20. Обеспечить принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом.

3.1.21. Обеспечить хранение предоставляемых собственниками в Управляющую организацию копий правоустанавливающих либо правоподтверждающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

3.1.22. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей, в том числе на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих организаций. Ответ на предложения, заявления и

жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.23. В случае поступления в адрес Управляющей организации обращения Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов, об организации проведения общего собрания Собственников, осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с ЖК РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Принимать участие, а также выступать инициатором общих собраний Собственников.

3.2.3. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

3.2.3.1. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору, невыполнением обязанности собственника допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) и в иных случаях, установленных законодательством.

3.2.4. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и коммунальными услугами.

3.2.5. В течение действия размеров платы, установленных п. 4.3. Договора, применять при производстве работ измененные объемы и периодичность, без изменения указанных размеров платы.

3.2.6. Размещать социальную и рекламную информацию на оборотной стороне квитанции, ежемесячно доставляемой Собственникам.

3.2.7. Готовить предложения к общему собранию Собственников по установлению на предстоящий год размера платы, на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных приложением № 3 к настоящему Договору. Изменения размера платы за содержание помещения и перечня работ и услуг оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору. Перечень работ и услуг, включенные в Договор исходя из минимального перечня по Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, изменению не подлежит.

3.2.8. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников.

3.2.9. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

3.2.11. По распоряжению Собственников нежилых помещений, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация может принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов нежилых помещений.

3.2.12. Уведомлять Собственника о наличии задолженности по Договору посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства по адресу dom.gosuslugi.ru (далее-система), посредством размещения на официальной странице Управляющей организации в сети «Интернет» либо посредством передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи. Требовать внесения платы от Собственников нежилых помещений в случае не поступления платы от нанимателей или арендаторов нежилых помещений (под невнесением понимается просрочка оплаты более двух раз).

3.2.12.1. Ограничивать или приостанавливать предоставление Собственнику коммунальных услуг (в том числе услуги по водоотведению) в случае неполной оплаты им в одной или нескольких коммунальных услуг, а также в иных случаях в порядке и на основаниях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.13. Обеспечивать выполнение обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг Собственниками (Потребителями), имеющими задолженность, путем уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу третьих лиц прав требования к таким Собственникам (Потребителям).

3.2.14. Оказывать Собственникам на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Такие услуги не входят в расчет платы за содержание жилого помещения и оплачиваются Собственниками дополнительно по согласованной Сторонами цене.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) производить перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении, не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке с предварительным уведомлением Управляющей компании;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без унаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00;

к) ремонтные работы по переустройству и (или) перепланировке жилых (нежилых) помещений осуществлять с соблюдением режима проведения работ, установленного в решении уполномоченного органа местного самоуправления;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3-х рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей организации платы за жилищно-коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- о государственной регистрации права собственности на помещение (с предоставлением копий выписки из Единого государственного реестра недвижимости, технического паспорта и оригиналов для сверки);
- об отчуждении помещения (с предоставлением копии соответствующего договора);
- о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать в аварийно-диспетчерскую службу о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме, а также о сбоях в работе инженерных систем и оборудования.

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

3.3.8. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.9. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с законом об энергосбережении.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами № 354.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.8. настоящего Договора, а также предложений по п. 3.1.12. настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.18. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.6. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через председателя совета многоквартирного дома (уполномоченных представителей), определенных решением общего собрания.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за жилое/нежилое помещение (в том числе при наличии: машино-места, кладовые и т.д.) и коммунальные услуги.

Плата за помещение для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества

в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, лифт.

Плата за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации.

Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме для Собственников помещений устанавливается за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц.

4.2.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме подлежит ежегодной индексации.

Индексация размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в следующем порядке:

4.2.1.1. Управляющая организация не позднее, чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, уведомляет Собственников о предстоящей индексации, путем размещения на стене площадки первого этажа каждого подъезда, вручения председателю совета многоквартирного дома (уполномоченному представителю собственников) уведомления, содержащего информацию о размере индексации, ее сроке, а также предложения об утверждении на общем собрании Собственников нового размера платы (далее - Уведомление об индексации).

4.2.1.2. Собственники, намеренные утвердить новый размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обращаются по адресу, указанному в уведомлении об индексации, для получения предложения управляющей организации о размере платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, после чего на общем собрании рассматривают указанное предложение.

4.2.1.3. Протокол общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме должен быть предоставлен Собственниками не позднее, чем за 5 рабочих дней до срока предстоящей индексации указанного в уведомлении об индексации.

4.2.1.4. При неполучении от Собственников в сроки, установленные п. 4.2.1.3 Договора, протокола общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Управляющая организация производит индексацию размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению по строке услуги ЖКХ. Управляющая организация вправе произвести корректировку индекса в регулируемом периоде на коэффициент выпадающих доходов, сложившийся из соотношения фактического и прогнозного индекса предыдущего периода (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

4.2.2. Стоимость отдельных видов работ и услуг при индексации размера платы по договору управления и в течение периода его действия может изменяться в пределах установленного размера оплаты на основании:

- за содержание: расчета единичных расценок по видам работ, выполняемого Управляющей организацией и согласованных подрядными организациями;
- за текущий ремонт: ежеквартальных индексов роста стоимости ремонтно-строительных работ в текущих ценах к базовым ценам 2001 года, рассчитываемым для организаций, осуществляющих жилищно-коммунальные услуги;

4.2.3. Стоимость услуг по обслуживанию лифтового хозяйства и лифтов при индексации размера платы по договору управления и в течение периода его действия может изменяться на основе измененной стоимости оказания услуг организаций, осуществляющих данный вид деятельности.

4.2.4. Управляющая организация производит оплату за выполненные подрядными организациями работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по актам выполненных работ.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными уполномоченными органами власти.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого в соответствии с Правилами № 354.

Управляющая организация осуществляет корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами № 354.

При проведении перерасчёта объёмов индивидуального потребления коммунальной услуги, в соответствии с разделом 8 Правил № 354, в случае оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учёта, указанные объёмы учитываются при расчёте в размере платы расходов на оплату коммунальной услуги (ресурса), предоставленной на общедомовые нужды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.5. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальных ресурсов в размере превышения объема коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, определенного исходя из показаний расчетного прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в счете-квитанции.

При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета собственник (наниматель) ежемесячно в период с 19-го по 22-е число текущего месяца снимает показания прибора учета и передает их в Управляющую организацию не позднее 22-го числа текущего месяца.

В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.7. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени на эту задолженность, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в счет-квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.8. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы в целях расчета платы за коммунальные услуги со дня вступления в силу соответствующего правового акта органа тарифного регулирования.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения

приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.12 настоящего Договора.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

5.5. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника, в том числе ответственность за причинение материального и морального вреда себе и третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.
- загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
- производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией;
- ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

5.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок за каждый день просрочки (ст.155 ЖК РФ).

5.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства): сильный ветер (ОЯ), ураган, пожара, наводнения, землетрясения, войны, запретительных актов государственных органов, носящих общий характер, их последствий, при условии, что эти обстоятельства и их последствия непосредственно повлияли на исполнение Сторонами обязательств по настоящему договору.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- а) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:
 - многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения о внесении изменений в существенные условия настоящего Договора не принято соответствующее решение;

б) в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организацией, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора;

в) в связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

г) вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

6.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора. При расторжении настоящего Договора Собственники обязаны возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ в течение месяца с момента его расторжения.

6.6. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

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

6.8. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий иные обязательные для Сторон правила, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в действие с момента его подписания сторонами и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с «28» февраля 2024г.

7.2. Настоящий Договор действует в течение 3 (трех) лет с момента его подписания Сторонами.

7.3. Если за два месяца до окончания его срока действия Договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении, настоящий Договор считается пролонгированным на следующие 3 года.

При этом уведомлением собственников о расторжении Договора является предоставление последними в Управляющую организацию соответствующего решения общего собрания Собственников.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

8.3. Условия данного договора является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку

персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Экземпляр Собственников хранится у председателя совета многоквартирного дома, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

8.5. Председатель совета многоквартирного дома является уполномоченным представителем Собственников по взаимодействию с Управляющей организацией.

8.6. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с настоящим Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения на стене площадки первого этажа подъезда в данном МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8.7. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

1. Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома - Приложение № 1;
2. Перечень коммунальных услуг - Приложение № 2;
3. Перечень работ по содержанию, по текущему общему имуществу многоквартирного дома, услуг по управлению - Приложение № 3;
4. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - Приложение № 4;
5. Список Собственников, подписавших договор и/или бюллетени для голосования, содержащие отметку о подписании настоящего договора - Приложение № 5;

9. Юридические адреса и подписи сторон

«Управляющая организация»:
350059, г. Краснодар, ул. Селезнева, 4/7
ОГРН 1062312011310 ИНН/КПП
2312124372/230801001 ОКПО 93802726
р/с 40702810330000019460 Краснодарское
отделение № 8619 ПАО «Сбербанк» г. Краснодар
БИК 040349602
к/сч 30101810100000000602
Тел. 8 (861) 212-12-46
paritet_23@mail.ru

Список собственников и /или бюллетени
содержащие отметку о подписании настоящего
договора.
Приложение № 5 к Договору № С-4/6.

Генеральный директор



И.А. Пашинин

Настоящий текст договора утвержден общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме № 4/6 по ул. Селезнева (протокол № 1 от «27» февраля 2024 г.)

Председатель собрания: _____


кв. № _____

Секретарь собрания: _____

св. № _____

АКТ
технического состояния общего имущества
многоквартирного дома № 4/6 по улице Селезнева в г. Краснодаре
в пределах эксплуатационной ответственности ООО «Паритет»

г. Краснодар

«28» февраля 2024г.

Комиссия в составе представителей ООО «Паритет» и представителя собственников МКД произвели обследование многоквартирного дома № 4/6 по улице Селезнева и установила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки: 2012

Материал стен: монолитный каркас с кирпичным заполнением

Число этажей: 6

Наличие подвала или полуподвала: да.

Износ 0 руб., или 0%

Общая площадь МКД: 11 391,1 кв.м., в том числе:

-общая площадь жилых помещений, кв. м.: 8 302,1, в том числе жилая: 4 055,7 кв.м.

-общая площадь нежилых помещений, кв. м.: 1 615,7

-общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв. м.: 855

Кол-во квартир: 190

Подсобные постройки, кв.м. нет

Прачечные (отдельно стоящие) нет кв.м. и др. нет

2. Состав общего имущества:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, за исключением _____;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, за исключением _____ (например: пилонов, колон и т.д.);

- земельный участок, на котором расположен данный дом в пределах границ установленных в кадастровом паспорте, с элементами озеленения и благоустройства, за исключением _____;

Граница эксплуатационной ответственности определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

3. Конструкции (результат осмотра)

Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Фундаменты	удовлетворительное	кв.м.
Стены	удовлетворительное	кв.м.
Фасады	удовлетворительное	кв.м.
В том числе: Балконы	удовлетворительное	шт.
Карнизы	удовлетворительное	п.м.
Водоотводящие устройства	удовлетворительное	п.м.

Кровля	удовлетворительное	КВ.М.
Перекрытия	удовлетворительное	КВ.М.
Полы	удовлетворительное	КВ.М.
Окна	удовлетворительное	ПТ.
Двери	удовлетворительное	ПТ.
Лестничные марши	удовлетворительное	КВ.М.
Печи и очаги	отсутствует	ПТ.
Благоустройство: Отмостки и тротуары	удовлетворительное	КВ.М.
Покрытие дорожных территорий	удовлетворительное	КВ.М.
Заборы, ограды	удовлетворительное	П.М.
Ворота, плагбаум	удовлетворительное	ПТ.
Зеленые насаждения	удовлетворительное	КВ.М.

4. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление	удовлетворительное	
Радиаторы	удовлетворительное	ПТ.
Горячее водоснабжение	удовлетворительное	П.М.
Приборы	удовлетворительное	ПТ.
Бойлеры	отсутствуют	ПТ.
Наличие транзитных трасс	нет	
Сети Водопровод	удовлетворительное	П.М.
Приборы	удовлетворительное	ПТ.
Наличие повысительных насосов	удовлетворительное	
Сети Канализация	удовлетворительное	П.М.
Приборы	удовлетворительное	ПТ.
Наличие внутридомовой ливневой канализации	удовлетворительное	
Сети Электрооборудование	удовлетворительное	П.М.
Сети Осветительные точки	удовлетворительное	ПТ.
Электродвигатели	удовлетворительное	ПТ.
Лифты	удовлетворительное	ПТ.
Прочее инженерное оборудование	удовлетворительное	

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в удовлетворительном состоянии и не нуждаются в ремонте.

«Управляющая организация»:

«Собственники»:

Генеральный директор

И.А. Папинин



[Handwritten mark]

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Отопление
4. Водоотведение
5. Электроснабжение
6. Обращение с твердыми коммунальными отходами

«Управляющая организация»:

Генеральный директор



И.А. Папинин

«Собственник»:

Кс

Перечень и стоимость услуг по управлению МКД, перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по ул. Селезнева, 4/6		
№пп	Работа	Стоимость на кв.м. в мес., руб.
ул. Селезнева 4/6		
Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории		
1	Уборка придомовой территории, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома	4,16
2	Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования	4,46
Содержание общего имущества в многоквартирном доме		
3	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров	1,71
4	Содержание систем теплоснабжения в многоквартирных домах, включая подготовку к отопительному сезону	1,24
5	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	1,39
6	Содержание электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования	1,51
Специализированные работы		
7	Обслуживание ИТП и ВНС	1,42
8	Дератизация	0,10
Аварийно-диспетчерская служба		
9	Аварийно-диспетчерская служба	1,22
Работы по текущему ремонту в многоквартирном доме		
10	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	3,56
Услуги по управлению многоквартирным домом		
11	Услуга по управлению	5,00
ИТОГО ТАРИФ:		25,77

Детализация работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома по улице Селезнева, 4/6 в г. Краснодар

№п/п	Работа	Периодичность
Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории и прочие работы		
1. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
1.1.	Подметание придомовой территории	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней, кроме дней снегопада
1.2.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории	По мере необходимости
1.3.	Очистка территории от наледи	По мере необходимости
1.4.	Озеленение придомовой территории	Теплый период, по мере необходимости
1.5.	Уборка участка от листьев, сучьев, мусора	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
1.6.	Стрижка газонов	Теплый период, по мере необходимости
1.7.	Очистка урн от мусора	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
1.8.	Промывка урн	1 раз в месяц
1.9.	Подметание площадки перед входом в подъезд	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
1.10.	Уборка контейнерных площадках	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
2. Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования		
2.1.	Подметание лестничных площадок и маршей с предварительным их увлажнением	1 раз в неделю
2.2.	Мытье лестничных площадок и маршей, мест общего пользования (коридор) цок. этаж	1 раз в неделю
2.3.	Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
2.4.	Мытье окон	2 раза в год
2.5.	Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов	1 раз в месяц
2.6.	Обметание пыли с потолков	1 раз в месяц
Содержание общего имущества в многоквартирном доме		
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров		
3.1.	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	Весенне-осенние осмотры, 2 раза в год
3.2.	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	Весенне-осенние осмотры, 2 раза в год
3.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций	Весенне-осенние осмотры, 2 раза в год
3.4.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	Весенне-осенние осмотры, 2 раза в год
3.5.	Осмотр железобетонных перекрытий	Весенне-осенние осмотры, 2 раза в год
3.6.	Осмотр внутренней отделки стен	Весенне-осенние осмотры, 2 раза в год
3.7.	Осмотр целостности заполнения дверных и оконных проемов, плотности притворов, работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
3.8.	Осмотр всех элементов кровель, водостоков	Весенне-осенние осмотры, 2 раза в год
3.9.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	Весенне-осенние осмотры, 2 раза в год
3.10.	Контроль состояния работы вентиляционных установок	Весенне-осенние осмотры, 2 раза в год
3.11.	Осмотр электросети, электрооборудования в МОП	Ежедневно
3.12.	Осмотр устройства системы центрального отопления МОП	Ежемесячно в отопительный период
4. Содержание систем теплоснабжения в многоквартирных домах		
4.1.	Регулировка и наладка систем отопления, рабочее испытание отдельных частей системы, рабочая проверка системы в целом, проверка при сдаче системы	1 раз в год
4.2.	Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	По мере необходимости
4.3.	Промывка трубопроводов системы центрального отопления. Гидравлическое испытание трубопроводов системы центрального отопления.	1 раз в год
4.4.	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	по мере необходимости в отопительный период
4.5.	Консервация системы отопления	1 раз в год
4.6.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) в системе отопления	Ежедневно в отопительный период
5. Содержание систем водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах		
5.1.	Промывка участка водопровода	По мере необходимости
5.2.	Визуальный осмотр прибора учета воды, проверка наличия и нарушения пломб	4 раза в год
5.3.	Снятие показаний вводных водомеров	1 раз в месяц
5.4.	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в подвальных помещениях	ежедневно
5.5.	Осмотр элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	ежедневно
5.6.	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтров приборов учета воды	По мере необходимости, но не реже 2 раза в год
6. Содержание электрооборудования в многоквартирных домах		
6.1.	Снятие и запись показаний приборов учета э/э (квартиры +ОПУ)	1 раз в месяц
6.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды	1 раз в месяц
6.3.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов	Не реже 1 раза в квартал
6.4.	Проверка состояния наружного освещения (кобр) на придомовой территории	1 раз в месяц
6.5.	Проверка состояния слаботочных систем	1 раз в месяц
Специализированные работы		
7.	Обслуживание ИТП и ВНС	ежемесячно
8.	Дерагазация	ежеквартально
Аварийно-диспетчерская служба		
9.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
Детализация работ и услуг по текущему ремонту многоквартирного дома по улице Селезнева, 4/6 в г. Краснодар		
11. Работы по текущему ремонту в многоквартирном доме		
Конструктивные элементы		
11.1.	Регулировка и ремонт доводчиков дверных	По мере необходимости
11.2.	Регулировка и ремонт ручек, петель дверных	По мере необходимости
11.3.	Восстановление целостности остекления дверных полотен, плотности притвора дверного полотна	По мере необходимости
11.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов входов в подъезды, в подвалы	По мере необходимости
11.5.	Ремонт поверхностей внутренней отделки стен, полов, покрытия потолков в местах сколов, поврежденных	По мере необходимости
11.6.	Обслуживание вентиляционных каналов	По мере необходимости
Благоустройство дворовой территории		
11.7.	Восстановление элементов детско-спортивных площадок и площадок для отдыха	По мере необходимости
11.8.	Восстановление поврежденных участков покрытий детских, спортивных площадок, зоны отдыха, проездов и тротуаров	По мере необходимости
Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства		
Система водоотведения		
11.10.	Ремонт дренажных насосов, запорной арматуры и иных элементов системы (разводящих трубопроводов и оборудования в подвале, каналах)	По мере необходимости
11.11.	Контроль состояния и восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	По мере необходимости
11.12.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	По мере необходимости
11.13.	Очистка колодцев от ила, грязи, мусора. Прочистка труб канализации. Устранение засоров.	По мере необходимости

Система водоснабжения		
11.14.	Ремонт насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и иных элементов систем (разводящих трубопроводов и оборудования на техэтаже, в подвале, каналах)	По мере необходимости
11.15.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	По мере необходимости
11.16.	Контроль состояния и восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	По мере необходимости
Система теплоснабжения		
11.17.	Очистка теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	По мере необходимости
11.18.	Ремонт насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и иных элементов систем (разводящих трубопроводов и оборудования на техэтаже, в подвале, каналах)	По мере необходимости
11.19.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	По мере необходимости
Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование		
11.20.	Планово-предупредительный ремонт квартирных межэтажных щитков	2 раза в год
11.21.	Ремонт контрольно-измерительных приборов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, отключающих устройств и иных элементов системы электроснабжения	По мере необходимости
11.22.	Восстановление цепей заземления	По мере необходимости
11.23.	Ремонт или замена выключателей в МОП	По мере необходимости
11.24.	Ремонт или замена светильников в МОП	По мере необходимости
11.25.	Ремонт или замена светильников наружного освещения на придомовой территории	По мере необходимости
Услуги по управлению многоквартирным домом		
12.	Организация эксплуатации МКД, мониторинг технического состояния дома, планирование работ по содержанию и ремонту, составление сметных расчетов, составление актов выполненных услуг, анализ ФХД, составление отчета об исполнении ДУ, ведение тех. документации, делопроизводство и хранение документов, правовая работа, установление договорных отношений с РСО и подрядными организациями, взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в т.ч. надзорные и контролирурующие), ведение претензионной работы с дебиторами по оплате коммунальных и прочих услуг, сбор, подготовка и оформление информации, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством РФ, размещение информации, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством РФ, ведение электронной базы потребителей, расчет размера платы за жилье и КУ, оформление и доставка квитанций, ведение лс потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок, ведение лс МКД, выдача справок, обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности, банковское обслуживание р/с	ежемесячно



Собственник

Список собственников

(Handwritten signature)

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Отопление
4. Водоотведение
5. Электроснабжение
6. Обращение с твердыми коммунальными отходами

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

_____ И.А. Пашинин

«Собственник»:

_____ / _____ /

Кровля	удовлетворительное	кв.м.
Перекрытия	удовлетворительное	кв.м.
Полы	удовлетворительное	кв.м.
Окна	удовлетворительное	шт.
Двери	удовлетворительное	шт.
Лестничные марши	удовлетворительное	кв.м.
Печи и очаги	отсутствует	шт.
Благоустройство: Отмостки и тротуары	удовлетворительное	кв.м.
Покрытие дорожных территорий	удовлетворительное	кв.м.
Заборы, ограды	удовлетворительное	п.м.
Ворота, шлагбаум	отсутствует	шт.
Зеленые насаждения	удовлетворительное	кв.м.

4. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление	удовлетворительное	
Радиаторы	удовлетворительное	шт.
Горячее водоснабжение	удовлетворительное	п.м.
Приборы	удовлетворительное	шт.
Бойлеры	отсутствуют	шт.
Наличие транзитных трасс	нет	
Сети Водопровод	удовлетворительное	п.м.
Приборы	удовлетворительное	шт.
Наличие повысительных насосов	удовлетворительное	
Сети Канализация	удовлетворительное	п.м.
Приборы	удовлетворительное	шт.
Наличие внутридомовой ливневой канализации	удовлетворительное	
Сети Электрооборудование	удовлетворительное	п.м.
Сети Осветительные точки	удовлетворительное	шт.
Электродвигатели	удовлетворительное	шт.
Лифты	удовлетворительное	шт.
Прочее инженерное оборудование	удовлетворительное	

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в удовлетворительном состоянии и не нуждаются в ремонте.

«Управляющая организация»:

«Собственники»:

Генеральный директор

_____ И.А. Пашинин

_____ / _____ /