

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

Карталы

«___» _____ 202__ г.

ООО « Карталы Жил Коп» в лице Генерального директора Копченова Игоря Викторовича, действующего на основании устава, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Л 045-01048-74/00632975, от 21 декабря 2022г, именуемого в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и _____ владеющий (ая) жилым помещением №___ по адресу: Челябинская область, Карталы, ул.Пушкина, дом 14Б (далее по тексту - жилой дом), документ подтверждающий право собственности (право пользования): выписка из ЕГРН на помещение. Прописано ___ чел. Проживает ___ чел. Общая площадь S = _____ кв.м., именуемый в дальнейшем "Собственник" с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно "Стороны", заключили настоящий Договор на оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания, протокол от 23.07. 2023 г., собственников жилого дома.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется в течение согласованного срока за плату и в размере средств поступивших от собственников МКД на расчетный счет "Управляющей организации" по поручению Собственников оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также выполнять работы по ликвидации аварийных ситуаций по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – общее имущество), а Собственники обязуются оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора, а также за отдельную плату осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей обслуживания многоквартирного дома.

2.2. Основываясь на праве, предоставленном Федеральным законом Российской Федерации от 03.04.2018 г. № 59 ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», по настоящему Договору предоставление коммунальных услуг обеспечивается Ресурсоснабжающими организациями и Региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами посредством заключения прямых с договоров, о поставке коммунальных ресурсов и оказание коммунальных услуг, с собственниками помещений многоквартирного дома.

2.3. Состав общего имущества, в отношении которого по настоящему Договору оказываются услуги, определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Перечень и периодичность работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества определен Собственниками Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.5. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием определены Приложением № 4 к договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Оказывать услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора (в объеме тарифа).

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по

содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.3. Вести и хранить переданную собственниками (или управляющей компанией, с которой ранее собственниками помещений был заключен договор управления) техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Организацией сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.4. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.5. Иные решения по проведению дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на содержание многоквартирного дома.

3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.8. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.9. Производить начисление платежей, на основании принятого тарифа, обеспечить выставление счета для оплаты в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем и организовать сбор платежей.

3.1.10. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.11. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать необходимые справки установленного образца.

3.1.12. По настоящему Договору предоставление коммунальных услуг обеспечивается Ресурсоснабжающими организациями и Региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.13. Собственник осведомлен и согласен с тем, что в течение действия настоящего договора Управляющая организация обязуется хранить и обрабатывать персональные данные граждан исключительно для целей, определенных настоящим договором. В случае расторжения настоящего договора, независимо от причин расторжения, персональные данные могут храниться до полного выполнения сторонами обязательств по настоящему договору.

3.1.14. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год в течение первого квартала следующего года.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы (указанные в нормативных правовых актах органов исполнительной власти, законодательстве об административных правонарушениях) о несанкционированном переоборудовании инженерных коммуникаций и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их собственником помещения или иными лицами не по назначению.

3.2.5. В случае обнаружения перепланировок, внесения изменений собственником или его представителей в устройство инженерных сетей, не обусловленных проектной и исполнительной документацией на МКД, выдать данному собственнику предписание об устранении допущенных нарушений. При неисполнении собственником предписания - обратиться в соответствующую организацию для наложения взыскания на лицо, допустившее нарушение.

3.2.6. В случае не внесения Собственником платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, применить меры предусмотренные законодательством РФ, в том числе ограничивать использование общедомовых инженерных коммуникаций, используемых для подачи коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги.

Возмещать «Управляющей организации» расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый «Управляющей организацией счет» на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным порядком и условиями Договора.

3.3.2. Предоставить право «Управляющей организации» представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

3.3.3. Заключить прямые договора с Ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг по теплоснабжению, электроснабжению, водоснабжению, водоотведению, газоснабжению и договор с региональным оператором по вывозу твердых коммунальных отходов. Своевременно оплачивать принятые коммунальные ресурсы и коммунальные услуги в соответствующие Ресурсоснабжающие организации.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования и другие требования законодательства РФ.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, подвальных помещениях и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ.

3.3.6. Выполнять предписания Управляющей организации об устранении нарушений при перепланировке и внесении изменений в устройство инженерных сетей, не обусловленных проектной и исполнительной документацией на МКД.

3.3.7. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, газа, воды и теплоснабжения.

3.3.8. Своевременно предоставлять «Управляющей организации» сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

- о проводимых с помещением, указанном в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

- договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.9. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям «Управляющей организации», а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.10. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей установленные нормативы, технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с «Управляющей организацией». А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с «Управляющей организацией».

3.3.11. Своевременно сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях (ржавые стояки, радиаторы и т.д.), препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.12. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных деталей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.13. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

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

3.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов городского самоуправления г. Карталы применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.18. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

3.3.19. В случае возникновения необходимости проведения «Управляющей организацией», не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями пунктов настоящего договора проводятся за счет Собственника.

3.3.20. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.21. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Вносить в Управляющую организацию предложения по вопросам исполнения настоящего Договора, управления, содержания и ремонта общего имущества.

3.4.2. По согласованию с Управляющей организацией за дополнительные денежные средства расширить перечень работ и услуг по настоящему Договору.

3.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться к «Управляющей организации» с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с «Управляющей организацией».

4. Цена и порядок расчетов:

4.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Размер платы за обязательные услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается собственниками многоквартирного дома не менее чем на один год с учетом предложений Управляющей организации. Тарифы на услуги прописаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.3. В случае выхода из строя общедомового оборудования (общедомовые приборы учета расхода коммунальных ресурсов, насосное оборудование, оборудование видеонаблюдения и др.), не подлежащего ремонту – замена происходит за счет средств собственников.

4.4. Коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды сверхнормативного потребления, распределяются между всеми собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

4.5. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого «Управляющей организацией» счет - извещения либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства РФ формы документов. В выставленном «Управляющей организацией» счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.6. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору «Управляющая организация» производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Срок внесения платежей: - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются «Управляющей организацией» и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым «Управляющей организацией».

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг). Сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) определяет «Управляющая организация». Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным «Управляющей организацией» счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее десяти дней со дня выставления счета.

4.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей перерасчет платы по услугам, предусмотренным Договором не производится.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных настоящим Договором обязательств в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность:

- за ущерб, причиненный общему имуществу, если он возник в результате:

а) противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

б) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине «Управляющей организации», а так же в связи с износом инженерных сетей или иного оборудования при невозможности предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

в) использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

г) не обеспечения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

д) опасных гидрометеорологических явлений, любых других природных явлений, пожара, стихийного бедствия, военных действий всех видов, и других возможных обстоятельств непреодолимой силы, не зависящие от Сторон.

- за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками.

- за невыполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества не входящий в перечень настоящего договора.

- перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними «Управляющей организацией» от своего имени и за счет Собственников.

- за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств из-за задолженности Собственников на техническое обслуживание общего имущества в МКД.

- по обязательствам Собственников, а Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

- за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

- за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

6. Собственник несет ответственность.

- за неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных настоящим Договором обязательств в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

- за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. Размер пени, взимаемой с собственника помещения за несвоевременное внесение платы по настоящему Договору, устанавливается с учетом части 14 статьи 155 ЖК РФ.

- за самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, в установленном законом и настоящим Договором порядке.

- в соответствии с действующим законодательством:

а) за нарушение требований пожарной безопасности;

б) за нарушение эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования общего назначения;

в) за нарушение требований содержания мест общего пользования в надлежащем санитарном состоянии.

- за неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

- за не обеспечение допуска в помещение должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, в случае причинения ущерба общему имуществу или имуществу других собственников, несут ответственность по возмещению данного ущерба в соответствии с действующим законодательством.

7. Особые условия

7.1. На случай не стандартных ситуаций рекомендуем Собственнику жилого помещения застраховать свое имущество.

7.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Организации.

7.4. В случае увеличения состава общего имущества, размер платы за содержание изменяется пропорционально увеличению расходов на его содержание, подтвержденных калькуляцией либо сметным расчетом

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства РФ и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

9. Условия и порядок изменения и расторжения договора

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и настоящим Договором.

9.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены соглашением сторон, заключаемым с соблюдением требований, установленных законодательством для условий и порядка заключения, а также формы настоящего Договора.

9.3. Расторжение настоящего Договора может осуществляться:

- в одностороннем порядке путем принятия ОСС помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей (обслуживающей) организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения ОСС;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае, если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнение своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 30 дней до даты прекращения настоящего Договора.

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае, если за Собственником имеется задолженность перед Управляющей организацией по оплате за техническое обслуживание общего имущества МКД, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 10 дней до даты прекращения настоящего Договора.

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

- по соглашению сторон.

- в судебном порядке.

9.4. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ, связанных с обслуживанием МКД.

9.6. В случае, если споры и разногласия сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на срок: один год.

Начало действия Договора с 01.10. 2023г. до 01.10. 2024 г.

Действие договора распространяются на период с 01.08.2023 г.

10.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, количество пролонгаций не ограничено.

Приложение:

1. Общее имущество в многоквартирном доме.
2. Перечень и периодичность работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3. Тарифы на услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным инженерным оборудованием и коммуникациями.

11. Реквизиты и подписи сторон

«Управляющая организация ООО "Карталы Жил Коп" Челябинская обл. г. Карталы ул.Пушкина, 15\4 офис 9 ИНН 7458004761 КПП 745801001 ОГРН1227400042231 БИК 047501602 Р/С 40702810272000056442 Кор.сч.30101810700000000602 в Челябинском отделении №8597 ПАО Сбербанк	«Собственник» _____
тел: (8-351-33) 2-22-94 сот: 89222394410	Тел. Домашний _____ рабочий _____ Сот. _____
Генеральный директор ООО "Карталы Жил Коп" Копченов Игорь Викторович _____	Собственник _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

Общее имущество в многоквартирном доме.

1. В состав общего имущества включаются:

а) 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, коридоры, колясочные, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (бойлерные, тепловые пункты);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящие из стояков, обогревающих элементов (предназначенных для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения), регулирующей и запорной арматуры, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию, технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура.

7. Система видеонаблюдения, общедомовые приборы учета поставки коммунальных услуг, насосы, оборудование для обеспечения горячего водоснабжения,

«Управляющая организация»

Генеральный директор

ООО "Карталы Жил Коп"

Копченов Игорь Викторович

«Собственник»

(ф.и.о.)

**Перечень и периодичность работ по управлению, содержанию
и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома**

	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
Текущий ремонт и обслуживание конструктивных элементов жилых зданий		
Фасады		
1	Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
2	Внеплановые осмотры	по мере необходимости
3	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
Подъезды и лестничные клетки, коридоры		
1	Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
2	Внеплановые осмотры	по мере необходимости
3	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
4	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей. Утепление оконных проемов. Замена разбитых стекол	при подготовке к работе в осенне-зимний период и по мере необходимости
5	Устранение мелких повреждений лестниц, в том числе укрепление перил и ограждающих элементов лестниц	по мере необходимости
6	Текущий ремонт подъездов	по мере необходимости, в соответствии с планом ремонтных работ
Отмостки		
1	Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
2	Внеплановые осмотры	по мере необходимости
3	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
4	Ремонт просевших и разрушенных участков отмосток	по мере необходимости
Фундаменты		
1	Устранение местных деформаций, усиление и восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы	по мере необходимости
2	Восстановление поврежденных участков гидроизоляции	по мере

	фундаментов	необходимости
Наружные стены и фасады, а также стены со стороны мест общего пользования		
1	Герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	по мере необходимости
2	Ремонт и окраска отдельных элементов фасадов	по мере необходимости
Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования		
1	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, установка пружин и прочие работы	по мере необходимости
Лестницы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы		
1	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	по мере необходимости
Полы в местах общего пользования		
1	Замена или восстановление отдельных участков полов и покрытия полов	по мере необходимости
Внутренняя отделка в местах общего пользования		
1	Восстановление отдельными участками отделки стен, потолков, полов	по мере необходимости
2	Все виды работ по устранению неисправностей водостоков, перекладка отдельных участков.	По мере необходимости
Текущий ремонт и обслуживание кровель		
1	Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
2	Внеплановые осмотры	по мере необходимости
3	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
4	Удаление с крыш:	по мере необходимости в осенний, весенний и зимний периоды
5	- снега и наледи с желобов, водоприемных воронок на скатных кровлях с наружным водостоком;	
6	- снега и наледи от водоприемных воронок на плоских кровлях с внутренним водостоком;	
7	- снежных навесов и наледи на всех видах кровель;	
8	- снега с плоских кровель в случае протекания	
9	Очистка кровли от грязи, мусора, листьев	по мере необходимости
10	Проверка исправности и ремонт слуховых окон	по мере необходимости
11	Промазка герметизирующей замазкой свищей, участков гребней кровли в местах протечки	по мере необходимости
12	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
13	Очистка систем водостока	по мере необходимости
14	Содержание в исправном состоянии системы водостока	постоянно
15	Устранение неисправностей всех видов кровель, замена водосточных труб	по мере необходимости
16	Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции крыш	по мере необходимости

17	Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов	по мере необходимости
Обслуживание внутридомового электрооборудования		
<i>Внутренние системы электроснабжения и электротехнические устройства</i>		
2	Плановые осмотры	не реже 1 раза в год
3	Внеплановые осмотры	по мере необходимости
4	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
5	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и, мелкий ремонт электропроводки и другие работы)	по мере необходимости
6	Проверка состояния линий электрических сетей, электрооборудования и арматуры, групповых распределительных щитов, переходных коробок, силовых установок. Устранение мелких неисправностей, выявленных при осмотре	по мере необходимости
7	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление, проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
8	Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 раз в год
9	Установка, замена и восстановление работоспособности электроустановок и электрооборудования здания	по мере необходимости
Обслуживание внутридомовых систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения		
<i>Внутренние системы холодного водоснабжения и водоотведения</i>		
1	Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
2	Внеплановые осмотры	по мере необходимости
3	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
4	Проведение частичных осмотров систем водоснабжения и водоотведения с устранением незначительных неисправностей:	не реже 1 раз в месяц
5	Прочистка канализационных стояков и лежаков	по мере необходимости
6	Проверка исправности канализационных вытяжек	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
7	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода и канализации.	По мере необходимости и в соответствии с утвержденным планом ремонтных работ
8	Обслуживание общедомового прибора учета ХВС	1 раз в месяц
<i>Внутренние системы горячего водоснабжения</i>		
9	Плановые осмотры	не реже 2 раз в год

10	Внеплановые осмотры	по мере необходимости
11	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
12	Проведение частичных осмотров с устранением незначительных неисправностей (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и другие работы):	не реже 1 раз в месяц
13	Восстановление утепления трубопроводов в подвальных помещениях.	Перед началом отопительного сезона и по мере необходимости
14	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем горячего водоснабжения.	По мере необходимости и в соответствии с утвержденным планом ремонтных работ
Обслуживание внутридомовой системы центрального отопления		
1	Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
2	Внеплановые осмотры	по мере необходимости
3	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
4	Проведение частичных осмотров с устранением незначительных неисправностей (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухооборников, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и другие работы):	не реже 1 раз в месяц
5	Обеспечение правильного распределения теплоносителя по системе отопления, в том числе по отдельным стоякам	постоянно в течении отопительного периода
6	Восстановление утепления трубопроводов в лестничных клетках, в подвальных помещениях	при подготовке к работе в осенне-зимний период
7	Промывка системы центрального отопления	ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
8	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	при подготовке

		к работе в осенне-зимний период
9	Консервация и расконсервация системы центрального отопления	по окончании/в начале отопительного сезона
10	Отключение радиаторов при их течи	по мере необходимости
11	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости
12	Обслуживание общедомового прибора учета	1 раз в месяц
Аварийно-диспетчерское обслуживание		
1	Локализация аварийных ситуаций в жилом здании путем: - срочной ликвидации засоров канализации; - устранения аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации; - ликвидации повреждений во внутренних сетях электроснабжения	круглосуточно
2	Сопутствующие работы при ликвидации аварий: отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения, и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправностей.	По мере необходимости
3	Прием и регистрация диспетчерской службой заявок, выяснение их причин и характера. Оперативное решение вопроса о направлении бригад на места аварий. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации	постоянно
Уборка придомовой территории		
<i>Холодный период</i>		
1	Подметание территории в дни без снегопада, подметание свежевыпавшего и наносного снега толщиной до 2 см	1 раз в неделю
2	Сдвигание свежевыпавшего снега, очистка крыльца и площадки перед входом в подъезд от снега и наледи при наличии колеиности свыше 5см	в случае выпадения осадков
3	Посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами	по мере необходимости
<i>Теплый период</i>		
1	Подметание территории, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю
Уборка подъездов и лестничных клеток		
1	Подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
2	Влажная уборка лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
3	Влажная протирка стен, дверей	По мере необходимости
4	Мытье окон	По мере необходимости
5	Обметание стен, окон, подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков.	По мере необходимости
Освещение мест общего пользования в жилых зданиях		
1	Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды	постоянно
2	Смена перегоревших электрических лампочек	По мере

		необходимости
Содержание паспортной службы		
1	Выдача справок, касающихся проживающих в жилищном фонде.	Постоянно
Услуги по управлению жилищным фондом, по расчету, учету и приему платежей за жилищно-коммунальные услуги		
1	Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, надлежащее содержание общего имущества этого дома, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме	постоянно
2	Планирование работ по ремонту и модернизации жилищного фонда	постоянно
3	Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов	постоянно
4	Обеспечение технических условий эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией и содержанием жилищного фонда подрядными организациями	постоянно
5	Контроль и обеспечение работ по подготовке жилищного фонда к сезонным условиям эксплуатации	постоянно
6	Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг, согласно заключенным договорам. Активирование выполненных работ, активирование фактов невыполнения договорных обязательств	постоянно
7	Ведение учета ремонтных работ, составление списка требуемых работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда	постоянно
8	Предоставление информации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства	постоянно
9	Осуществление связи с работниками бригад, находящихся на линии для оперативного контроля за ходом ликвидации аварий и предупреждения нарушений хода выполнения работ, а также причин их вызвавших	по мере необходимости
10	Разработка предложений по эффективному использованию расположенных в жилых зданиях нежилых помещений и земельных участков на которых расположены жилые здания в целях привлечения дополнительных финансовых результатов для улучшения состояния жилищного фонда	постоянно
11	Консолидация финансовых средств для расчетов с подрядчиками за выполненные работы и предоставленные услуги в соответствии с заключенными договорами	постоянно
12	Осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг	постоянно
13	Применение штрафных санкций к подрядчикам, осуществляющим работы по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами	постоянно
14	Разработка и юридическое оформление договоров с организациями, обслуживающими жилищный фонд и поставщиками коммунальных услуг	по мере необходимости
15	Контроль за выполнением договорных обязательств, рассмотрение и составление протоколов разногласий к договорам, обеспечение правовыми средствами проверки качества работ и услуг, обеспечение соблюдения законодательства о труде	постоянно
16	Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных	постоянно

	услуг своих обязательств по договорам управления	
16	Расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон	постоянно
17	Создание и ведение базы данных по лицевым счетам нанимателей и карточкам учета собственников жилья в жилищном фонде	постоянно
18	Обеспечение определения размера платежей за обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома.	постоянно
19	Обеспечение оформления счетов-квитанций на оплату услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома.	
20	Обеспечение сбора денежных средств за обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома.	постоянно
21	Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков	постоянно
22	Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома.	постоянно
23	Начисление пени в установленном договором согласно законодательству размере при нарушении потребителями сроков внесения платежей обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома.	постоянно
24	Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности	постоянно
25	Работа с собственниками по ликвидации задолженности по оплате услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома. Принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности, анализ полученной информации.	Постоянно
26	Рассмотрение предложений, жалоб и заявлений граждан по вопросам, связанным с начислением платы за жилищно-коммунальные услуги и предоставлением жилищно-коммунальных услуг.	Постоянно
27	Подготовка ответов на поступившие жалобы и заявления	постоянно
28	Выявление случаев без учетного пользования электроэнергией и самовольных подключений с составлением актов по выявленным нарушениям	постоянно
29	Предоставление отчета о выполнении договора управления за предыдущий год	ежегодно в течение первого квартала текущего года.

«Управляющая организация»
 Генеральный директор
 ООО "Карталы Жил Коп"
Копченев Игорь Викторович

«Собственник»

 (ФИО)

 (подпись)

Тарифы на услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Виды услуг		Расчет на один кв.м. общей площади жилья в месяц (руб.)
Текущий ремонт конструктивных элементов здания	Кровли, перегородки, межпанельные перекрытия	6,45
Обслуживание внутридомового Электрооборудования	Электрооборудование: автоматы, пакетные переключатели, распределительные щиты, электропроводка.	5,00
Обслуживание внутридомовых систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения	Сантехническое оборудование: запорная арматура в местах общего пользования, обслуживание, госповерка общедомового прибора учета.	5,35
Обслуживание внутридомовой системы центрального отопления	Внутридомовая система центрального отопления, обслуживание, госповерка общедомового прибора учета.	4,81
Благоустройство жилых зданий и придомовых территорий	Работа дворников: круглогодичная уборка и содержание придомовой территории	5,12
Охрана МКД	Обслуживание систем видеонаблюдения, оказание услуги «Консьерж»	2,61
Управление многоквартирным домом	Расходы на управление многоквартирным домом	1,39
Уборка подъездов и лестничных клеток	Работа техничек	2,05
Обслуживание лифтов	Обслуживание лифтовых шахт, лифтового оборудования	3,20
Обслуживание ВДГО	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	0,30
ИТОГО		36,28

«Управляющая организация»

Генеральный директор
ООО "Карталы Жил Коп"
Копченов Игорь Викторович

«Собственник»

(ФИО)

(подпись)

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным инженерным оборудованием и коммуникациями

Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника определяется в соответствии с настоящим договором исходя из Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными правительством РФ.

Граница ответственности по холодному и горячему водоснабжению

Границей является – первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире).

Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, с сантехническим оборудованием, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении несет Собственник (наниматель). Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы, ответвления от трубопроводов и первое отключающее устройство несет Управляющая организация (УО). 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 ответственности по теплоснабжению

Границей является - первое отключающее устройство (вентиль), либо резьбовое соединение отопительного прибора.

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние и ремонт (замену) отопительных приборов, расположенных внутри квартиры, трубопровода до первого отключающего устройства, герметичность резьбового соединения с первым отключающим устройством, несет Собственник/наниматель.

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние отключающего устройства и стоякового трубопровода несет УО.

Если отопительные приборы не имеют запирающего устройства, то границей эксплуатационной ответственности является резьбовое соединение от отопительного прибора. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Собственник/ наниматель. Эксплуатационную ответственность за герметичность сварного соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет УО.

Граница ответственности по канализации.

Границей является – место присоединения сантехнического прибора и (или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка.

Эксплуатационную ответственность за состояние сантехнических приборов, элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник/наниматель.

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

Граница ответственности по электроснабжению.

Границей является место присоединения провода квартирной электропроводки к отключающему устройству индивидуального прибора учета электроэнергии.

УО несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

Граница ответственности 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).

Граница ответственности по системе газоснабжения

Границей является – запорный кран (отключающее устройство), расположенное на ответвлении к внутриквартирному газовому оборудованию.

Внешняя граница эксплуатационной ответственности.

УО обслуживает придомовую территорию в границах участка, согласно кадастрового паспорта.

«Управляющая организация»

Генеральный директор
ООО "Карталы Жил Коп"
Копченов Игорь Викторович

«Собственник»

(ФИО)

(подпись)