

## ДОГОВОР № 23-22

## Управления и предоставление услуг по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

г. Ростов-на-Дону

«11» мая 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Мир Вашему Дому» (ИНН6165214703 КПП616801001), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Владимира Анатольевича Дядькова, действующего на основании Устава, с одной стороны и

1. \_\_\_\_\_ доля \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ доля \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_ доля \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_ доля \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_ доля \_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество гражданина или наименование юридического лица его инн)

являющ \_\_\_\_\_ собственником (ками) кв. № \_\_\_\_\_, или НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ комнаты \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенной на \_\_\_\_\_ этаже 5-этажного многоквартирного дома по адресу: 344006 г. Ростов-на-Дону, проспект Соколова, дом № 23 литер Б (далее – Многоквартирный дом, МКД), действующ \_\_\_\_\_ на основании: \_\_\_\_\_  
(свидетельство, рег. удостоверение, договор купли-продажи)

серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего, зарегистрировавшего или заверившего документы)  
серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего, зарегистрировавшего или заверившего документы)  
серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего, зарегистрировавшего или заверившего документы)  
серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего, зарегистрировавшего или заверившего документы)  
серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего, зарегистрировавшего или заверившего документы)  
**ПРОПИСАНО ЧЕЛОВЕК В КВАРТИРЕ: ОДИН, ДВА, ТРИ, ЧЕТЫРЕ, ПЯТЬ, ШЕСТЬ, СЕМЬ, ВОСЕМЬ и т.д.**

Подчеркнуть или обвести кружком.

Представитель собственника

в лице

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

именуемые в дальнейшем «Собственники», а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор управления МКД (далее - Договор) о нижеследующем.

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании ст. 162 ЖК РФ, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД № 23, по пр. Соколова, (Протокол № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «11» мая 2022 г., хранящийся в кв. № 108).

1.2. Условия настоящего Договора определены в решении общего собрания собственников МКД по пр. Соколова, 23 и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений и собственников нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г в ред. от 14.05.2013, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части взятых обязательств, Приказом от 31.07.2014г №411/пр Министерства строительства и ЖКХ, Фед.Законом № 237-ФЗ от 27.07.2010г стандарты раскрытия информации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. № 306, от 06 мая 2011 г. № 354 с изм. от 14.02.2015г, от 23.09.2010г №731 с изм.от 26.03.2014г,от 21.02.2013г №146 стандарты оплаты, от 03.04.2013г №290 «О минимальном перечне услуг и работ..», от 15.05.2013г. №416 «О порядке осуществления деятельности по упр.МКД, от 13.09.2012г №887 «Об утверждении перечня мероприятий по энергосбережению», от 14.05.2013г. №401 «О мерах по обесп.безопасности при использ....газового оборудования.»от 06.02.2012г №94, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, а так же прочими нормативно – правовыми актами РФ и субъекта РФ – Ростовской области.

1.4. Сведения об аварийно-диспетчерской службе и иных аварийных службах, а также телефоны экстренных служб будут указаны на специализированной табличке расположенной на входе в подъезд дома.

## 2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация обязуется в течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственнику услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № 23 по пр. Соколова, далее именуемый «Объект», а также предоставлять коммунальные услуги и иные услуги, связанные с обеспечением комфортных условий проживания в помещениях «Объекта» самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, действуя от имени, по поручению собственников и за их счет, а Собственник обязуется оплачивать работы и услуги путем внесения установленной договором платы на расчетный счет Управляющей Организации.

2.2. Состав общего имущества в МКД находящегося в управлении и обслуживании определяется **Приложением № 1** (в соответствии со ст. 39 ЖК РФ) к настоящему договору. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и



индивидуальным определяется в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

2.3. Настоящий договор является договором смешанного вида. При этом, смешанный договор – это совокупность элементов договоров, предусмотренных ГК РФ и иными нормативными правовыми актами, представляющими собой единое правоотношение.

### 3. Права и обязанности «Управляющей организации»

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, утвержденными Правительством РФ № 491 от 13.08.2006г, а также за плату услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества Объекта в рамках собранных средств по статье «Содержание и ремонт», согласно перечню (**Приложение №2**) утвержденного общим собранием собственников помещений МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных технических норм и условий настоящего договора. Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

– Действуя в качестве Агента по поручению, в интересах и за счет Собственников организовать контроль за предоставлением коммунальных услуг РСО, **посредством заключения договоров в части содержания общего имущества (СОИД) и на обмен данными** поквартирного учета и общедомовых счетчиков(холодной воды, горячей воды, услуги теплоснабжения, электроснабжения) и жилищных услуг (вывоз ТБО, дератизация, дезинсекция и др.) для определения и **оплаты сверхнормативных СОИД (ОДН)**. Комиссия по вышеуказанным договорам входит в состав платы за управление, содержание и ремонт общего имущества.

– По результатам технического обследования дома Управляющая организация подготавливает Собственникам, в лице Совета дома, для рассмотрения, предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества, с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе из расчета на 1 кв.м. общей площади помещения), а также предложениями о порядке финансирования работ собственниками.

– Эффективно содержать и обслуживать внутридомовые инженерные системы и общее имущество Объекта в соответствии с условиями настоящего договора, обеспечить качество управления общедомовым имуществом и минимальную затратность управления.

– В случае, если органами местного самоуправления, органами власти Ростовской области, федеральными органами государственной власти и управления утверждены условия предоставления финансовой помощи собственникам помещений на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, Управляющая организация выполняет действия, направленные на получение финансирования таких работ из соответствующего бюджета (или внебюджетных фондов).

– Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственниками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

– Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (**Приложение № 2**), если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется,



путем вывешивания уведомления на входных дверях подъезда или через уведомление уполномоченного лица от многоквартирного дома.

3.1.2. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченных Управляющей организацией. Требовать от них устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по Объекту поступающих средств на лицевой счет дома, выполненных работ и услуг по обслуживанию Объекта (доходы и расходы)

3.1.4. Предоставлять собственнику не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим, платежные документы, для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги за истекший месяц.

- а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда требовать в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

- информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 15 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.5. Осуществлять рассмотрение жалоб, предложений от Собственников в установленный законодательством срок, давать по ним полные ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатках. (**20 дней** постановление № 731)

3.1.6. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку Собственника на их устранение. Ответ подготавливается **в течении 20 дней** в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г № 731 с изм. от 06.02.2012г. № 94, от 26.03.2014г. № 230)

3.1.7. Проводить технические осмотры Объекта, в т.ч. и помещения собственников и нанимателей с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку Объекта к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.8. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении Договора за **шесть месяцев текущего года до 15 августа, за истекший календарный год до 15 апреля**, следующего за истекшим годом действия Договора. Письменный отчет составляется по форме согласно **Приложению № 5** к Договору и предоставляется под роспись членам Совета дома для размещения на досках объявлений, в подъездах. За предоставление отчета за первое полугодие текущего года Управляющая организация однократно взимает плату в размере 0,11 руб. с 1 кв. м. общей площади помещения за счет **тарифа** на управление общим имуществом МКД (**Приложении № 3** к Договору).

Форма отчета (**Приложение № 5** к Договору) должна соответствовать стандарту раскрытия информации, изложенному в ФЗ № 237-ФЗ от 27.07.2010. Утверждена Советом Дома.

3.1.9. Управляющая организация оформляет дефектные ведомости, сметы и акты выполненных работ по тарифу и дополнительным услугам, и вручает их под роспись **Председателю Совета Дома. В 7-ми дневный срок** Совет дома подписывает дефектные ведомости, сметы и акты выполненных работ и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате со стороны собственников. Утвержденные Советом Дома дефектные



ведомости и сметы подлежат исполнению Управляющей организацией. Источник финансирования согласовывается с Советом Дома и оформляется протоколом.

3.1.10. Своевременно информировать через объявления на информационных досках в подъездах Объекта:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей,
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей и конструктивных элементов в срок не позднее 3-х календарных дней до даты начала работ.

3.1.11. Составить комиссионный акт в течении 3-х суток по фактам причинения вреда имуществу собственников, актов по фактам оказания услуг и выполнения работ по коммунальным услугам, по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Произвести перерасчет за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.12. С участием уполномоченного лица собственников помещений (Протокол №1 общего собрания) составить акт технического состояния Объекта, а также перечень, имеющейся технической документации. Управляющая организация приступает к управлению Объектом с даты составления данных актов.

3.1.13. При принятии решения общим собранием собственников помещений изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора, расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений за счет тарифа по статье **«Управление общим имуществом МКД»**

3.1.14. Вести и хранить техническую документацию, **архив карточек паспортного стола** (базы данных) и иные документы на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора **(в течение 5 лет)**. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов по письменному заявлению.

3.1.15. Осуществлять контроль по учету граждан проживающих в МКД, регистрацию и снятие с регистрационного учета.

3.1.16. Выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета предусмотренные действующим законодательством документы. Иную документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим договором, либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику предоставляется за его счет, в соответствии с калькуляцией, утвержденной Управляющей организацией.

3.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

В течение 30 минут с момента поступления заявки организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.18. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.19. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.20. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников МКД без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения



средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения (аренда земельного участка, аренда рекламных площадей, аренда подвальных помещений, интернет и кабельное ТВ и прочее) на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих **налогов и 50% суммы**, причитающейся Управляющей организации в качестве вознаграждения, в соответствии с решением собственников, оставшиеся 50%, направляются на **нужды дома по решению Совета Дома**.

3.1.21. Передать техническую документацию, архив карточек паспортного стола (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы **за 30 дней** до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.22. При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

### **3.2 Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать от имени, в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, частными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно, **с согласованием отдельных вопросов с Советом МКД**.

3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.5. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию, с оформлением соответствующего акта, опломбированием. Данные работы выполняются за счет Собственника на основании калькуляции утвержденной Управляющей организацией.

3.2.6. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего договора. В случае неоплаты Собственниками счетов за жилищно-коммунальные услуги более 30 дней, начислять пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

3.2.7. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан и сведений, предоставленных собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.8. Требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения Собственником обязательств по уплате за предоставление жилищно-



коммунальных услуг, в том числе пени. При этом рассмотрение судебных исков будет осуществляться по месту нахождения Управляющей организации.

3.2.9. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные в Приложении № 2 настоящего договора, в случае наличия таковых **оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе с собственником.**

3.2.10. На условиях, определенных решениями общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

3.2.11. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их не по назначению.

3.2.13. По мере необходимости, принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему договору, а также производить отключения помещений Собственников от коммунальных ресурсов в соответствии с законодательством РФ.

3.2.14. Управляющая организация вправе изменять размер ставки оплаты на обслуживание общедомовых приборов учета в случае изменения стоимости таких работ подрядными организациями. В соответствии с п.1 ст. 36 ЖК РФ оплата обслуживания общедомовых приборов учета, как части общего имущества МКД, производится за счет ТАРИФА. **Договоры с подрядными организациями, осуществляющими обслуживание введенных в эксплуатацию общедомовых приборов учета согласовываются и утверждаются Советом дома.** Состав, количество общедомовых приборов учета, периодичность обслуживания согласно **Приложению № 4** к настоящему договору.

3.2.15. В случае выявления несанкционированного отбора теплоносителя из системы отопления, начислить собственнику стоимость теплоносителя в двойном размере.

3.2.16. Согласно п. 44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. **Управляющая организация вправе включать в платежный документ на оплату ЖКУ разницу показаний общедомовых приборов учета и квартирных приборов учета в пределах норматива потребления на общедомовые нужды СОИД (ОДН), установленного Региональной службой по тарифам Ростовской области, сверхнормативный расход оплачивается ООО «УК «Мир Вашему Дому», экономия используется на косметический ремонт подъездов (побелка, покраска стен и потолков), поддержание территории относящейся к МКД, освещение в подъездах.** Постановление Правительства РФ от 03.02.22г №92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в МКД.

3.2.17. Управляющая организация вправе выставлять в платежном документе на оплату ЖКУ отдельной строкой любые затраты, понесенные Управляющей организацией по вине Собственников, подтвержденные актами (вывоз строительного, крупногабаритного мусора, вандализм, при пожароопасной ситуации разбор и вывоз разрушенных деревянных сараев, хлама в отношении общедомового имущества и т.п.) **по согласованию с Советом дома.**

3.2.18. В случае отсутствия зарегистрированных и проживающих жильцов в квартире, Управляющая организация вправе при отсутствии индивидуальных приборов учета производить начисления, где в квартире числится 0 проживающих, **как за 1-го проживающего.**

3.2.19. Получать прибыль, формирующуюся в пределах **5% рентабельности** от установленных тарифов за услуги и работы по содержанию, обслуживанию и выполнению



текущего ремонта общедомового имущества МКД, при 100 % выполнении согласованного плана текущего ремонта.

**3.2.20. Предоставлять услуги, не предусмотренные настоящим договором, за дополнительную плату.**

#### **4. Права и обязанности Собственников**

##### **4.1. Собственники имеют право:**

4.1.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией или делегировать свои права на контроль Совету дома.

4.1.2. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4.1.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.4. Требовать от Управляющей организации полугодового и годового финансового отчета о выполнении настоящего Договора и размещения годового отчета на сайте не позднее 15 апреля. Отчет считается утвержденным, если в течение 15 дней после размещения от Собственников не поступили мотивированные письменные возражения.

4.1.5. Поручать вносить платежи за ЖКУ по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

4.1.6. Избрать на общем собрании Совет дома, для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией и подписания акта технического состояния МКД и перечня имеющейся технической документации.

4.1.7. Самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг, либо поручать Управляющей организации от имени, в интересах и за счет Собственников помещений многоквартирного дома организацию предоставления коммунальных услуг, посредством заключения договоров на поставку коммунальных услуг по которым собственники помещений многоквартирного дома приобретут права и обязанности абонента – потребителя. В случае самостоятельного заключения договоров на поставку коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающей организацией Собственники обязаны уведомить Управляющую организацию о таком намерении за 30 календарных дней до момента подачи заявления в ресурсоснабжающую организацию.

##### **4.2. Собственники обязаны:**

4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой



информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, а также в местах общего пользования многоквартирного дома.

4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них Управляющую организацию или в соответствующую аварийную службу.

4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. Не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

4.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения своим имуществом, строительными материалами и отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.10. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

4.2.11. Не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и Советом МКД в нарушение порядка пользования общим имуществом.

4.2.12. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать собственник для удовлетворения бытовых нужд в многоквартирном доме, указанном в настоящем договоре **составляет 10 кВт**. (после замены проводки системы электроснабжения).

4.2.13. Предварительно, не менее чем за 5-ть дней, уведомлять Управляющую организацию обо всех ремонтных работах, связанных с заменой и установкой санитарно-технического оборудования, внутридомовых инженерных систем (в том числе стояков и обогревающих элементов) не связанных с перепланировкой, переустройством помещения.

4.2.14. Не менее чем за 10-ть дней уведомлять Управляющую организацию обо всех работах, связанных с перепланировкой и переустройством помещения с предоставлением проектно-сметной документации на выполнение работ.

4.2.15. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно **до 10-го числа месяца**, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.16. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, а также в тихий час с 13-00 до 15-00 ежедневно. Не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.17. В течение 15 минут обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для работ по ликвидации аварии.

4.2.18. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в



том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 4.2.17. раздела 4 настоящего договора.

4.2.19. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.20. Извещать Управляющую организацию в течение 3-х суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.

4.2.21. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.22. При отчуждении помещения третьим лицам обеспечить заключение с ними договора на содержание и ремонт на условиях настоящего договора с Управляющей организацией в течении трех дней с момента передачи права собственности на помещение после окончательного расчета по оплате оказанных услуг и выполненных работ.

4.2.23. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.24. Производить согласование с Управляющей организацией всех ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома (конструктивные элементы, инженерные электротехнические и водонесущие коммуникации).

4.2.25. Самостоятельно, за счет собственных средств, осуществлять вывоз строительного, крупногабаритного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного, крупногабаритного мусора складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организацией счета.

4.2.26. Согласовывать с Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных ресурсов. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета и пломб на них. Не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов.

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

- не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления и горячего водоснабжения (*изменение проектной конфигурации инженерной сети приведет к ухудшению работы отопления или горячего водоснабжения, либо полностью блокирует работу стояка*).

- не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника (*данные мероприятия ведут к ухудшению теплоснабжения помещений Собственников и приводят к увеличению объема потребления и повышению затрат на оплату в счет-квитанциях*).

- не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей организацией.

4.2.28. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять в сроки, определенные РСО. Показания общеквартирных (индивидуальных) приборов учета предоставляются одним из собственников жилого помещения или нанимателем по согласованию порядка такого



предоставления между собственниками жилых помещений непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

4.2.29. Остекление балконов и лоджий, установка на общем имуществе многоквартирного дома рекламных объявлений, рекламных щитов и конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с использованием общего имущества многоквартирного дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по согласованию с Управляющей организацией и других компетентных органов. При отсутствии указанного согласования собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью компенсирует Управляющей организации сумму административного штрафа, уплаченную в связи с правонарушением, а также, при необходимости, затрат Управляющей организации на приведение общего имущества многоквартирного дома в исходное состояние.

*При нарушении Собственником п.п. 4.2.4-4.2.29. настоящего договора Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений - оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.*

4.2.30. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещения (й) сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, при заключении настоящего договора. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.31. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п. 4.2. настоящего договора, Собственники и Арендаторы нежилых помещений обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи - крыльцо, отмостки, урны (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;

- заключить отдельный договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией; на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник нежилых помещений и арендатор, и санитарную уборку прилегающей к помещению территории с Управляющей организацией;

- при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного договора.

- сдачу нежилого помещения в аренду (пользование) производить в установленном законом порядке, с учетом интересов и прав остальных Собственников помещений в жилом доме с исключением причинения вреда, неудобств, беспокойства. Информировать Управляющую организацию о факте сдачи нежилого помещения в аренду в письменной форме с указанием реквизитов Арендатора, пользователя.

- содержать в надлежащем состоянии фасад своего помещения, немедленно устранять все надписи, объявления, рекламу. В случае устранения (закрашивания) рисунков (граффити) или иных результатов вандализма с фасада здания, в котором находится нежилое помещение, за счет Управляющей организации, стоимость работ отдельной строкой будет включена в ежемесячный счет на оплату услуг данному собственнику.

- заключать договоры энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности)) с гарантирующим поставщиком или энергосбытовой (энергоснабжающей) организацией, а также договор на поставку холодной воды и услуги по водоотведению.

4.4. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:



4.4.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 7-и дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора, Наймодатель (Арендодатель) обязан предоставить нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.4.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 7-и дней с даты заключения настоящего договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации.

4.4.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 7-и дней с даты произошедших изменений.

4.4.4. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, согласно установленным тарифам.

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

4.4.6. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей либо Арендодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем/аренду) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

4.5. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями данного договора.

## 5. Оплата по договору

5.1. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере суммы начислений оплаты по договору, при этом обслуживание производится в рамках собираемых денежных средств, а при отсутствии средств (неоплатах) производится только аварийное обслуживание. Общая сумма оплаты по договору составляет сумму расчетов по каждому помещению.

Управляющая организация ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предъявляет:

**Собственникам жилых и нежилых помещений – платежный документ (квитанцию) каждому собственнику помещения;**

5.2. Размер платы по договору устанавливается решением общего собрания собственников помещений и должен обеспечивать содержание общего имущества МКД в соответствии с требованиями жилищного законодательства в течение года.



5.3. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома ежемесячно:

- **до 10 числа месяца**, следующего за расчетным.

Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей

5.4. Управляющая организация вправе вносить предложения на общее собрание собственников помещений дома по изменению размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, экономически обосновав данные изменения (калькуляции, анализ финансовой деятельности).

Раз в год собственники помещений дома обязаны утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации, в соответствии со ст. 156 Жилищного кодекса РФ. Размер платы должен обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и в соответствии с перечнем работ указанным в Приложении № 2 к договору. Размер начислений оплаты по договору может быть изменен сторонами по взаимному согласию. В таком случае согласование изменения ставки должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая организация, как инициатор изменения ставки, направляет Собственникам, путем передачи уполномоченному собственниками лицу, обоснованный расчет по изменению ставки за содержание и ремонт общего имущества;

- Уполномоченное Собственниками лицо в течение одного месяца с момента получения расчета решает вопрос о согласовании изменения ставки за содержание и ремонт общего имущества, путем согласования его с остальными Собственниками или об отказе в изменении ставки, путем проведения общего собрания. В случае решения Собственниками по дому согласовать предложенную Управляющей организацией новую ставку за содержание и ремонт для расчета оплаты по договору, стороны подписывают соглашение об изменении ставки, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора с момента подписания его со стороны Собственников уполномоченным лицом на основании Протокола общего собрания Собственников дома.

5.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников жилищного фонда, в соответствии со ст. 158 Жилищного кодекса РФ.

#### **5.6. Оплата за коммунальные услуги производится напрямую в РСО.**

5.7. Ресурсоснабжающие организации вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы за коммунальные услуги для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей указанной платы. **Управляющая организация заключает договор на начисление услуг ЖКХ по согласованию с Советом дома.**

5.8. Собственник (наниматель) оплачивает работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Объекта путем внесения денежных средств за ЖКУ организации, с которой Управляющей организацией заключен договор на обслуживание жилищно-коммунальных платежей собственников и нанимателей помещений многоквартирных домов.

5.9. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за услугу отопление.

5.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке установленном Правительством Российской Федерации от 23.05.2006г. № 307 и № 306, Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 (с момента вступления в юридическую силу) и в



соответствии с утвержденным механизмом оплаты коммунальных услуг.

В случае, если:

- помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
- у собственника отсутствует акт ввода индивидуальных (квартирных) приборов учета в эксплуатацию;
- отсутствуют или повреждены на приборах учета пломбы;
- нарушены сроки поверки приборов учета

Управляющая организация и РСО производят расчеты за коммунальные услуги на основании норм потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления и тарифов, рассчитанных по показаниям общедомовых приборов потребления коммунальных услуг.

5.10.1. Показания квартирных приборов учета используются для проведения расчетов сумм оплаты за потребленные услуги, если они:

- установлены в соответствии с техническими условиями, согласованными с Управляющей организацией;
- приняты ею в эксплуатацию с составлением акта установки и ввода в эксплуатацию.

5.10.2. Плата за электроэнергию МОП (места общего пользования) рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ:

- при отсутствии прибора учета электроэнергии МОП, но при наличии общедомового прибора учета – вся разница между расходом общего и суммой индивидуальных приборов учета распределяется, соразмерно доле в общем имуществе дома; размер платы за электроэнергию МОП не может превышать норматив потребления на ОДН (**0,9 кВт час на 1 кв. м площади МОП**) согласно п. 44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

- при наличии общедомовых приборов учета и наличии помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета, вся разница между расходом общего и суммой индивидуальных приборов учета распределяется между помещениями, не оборудованными индивидуальными приборами учета, соразмерно доле имущества.

**• сверхнорматив на СОИД (ОДН) оплачивает управляющая компания.(п.44 Правил №354 в ред.Пост.Прав.РФ №603 от 29.06.2016г и № 92 от 03.02.22г)**

5.11.3. Начисления по статьям «Горячая вода», «Холодная вода», «Водоотведение» рассчитывается:

- при отсутствии общедомового прибора учета по нормативам;
- при наличии общедомовых приборов учета- вся разница между расходом общего и суммой индивидуальных приборов учета распределяется, соразмерно доле в общем имуществе дома; начисления по статьям «Горячая вода», «Холодная вода», «Водоотведение» МОП не могут превышать норматив потребления согласно п. 44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

- при наличии общедомовых приборов учета и наличии помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета, вся разница между расходом общего и суммой индивидуальных приборов учета распределяется между помещениями, не оборудованными индивидуальными приборами учета, соразмерно доле имущества.

**• сверхнорматив на СОИД (ОДН) оплачивает управляющая компания.**

5.12. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.13. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (**тариф**) устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол общего собрания собственников помещений № 1 от «02» апреля 2022) на срок один год



в размере **18 руб. 00 коп.** (Восемнадцать рублей 00 копеек) за один кв.м общей площади жилого и нежилого помещения. **(Приложение № 3)**

Уровень рентабельности для Управляющей организации устанавливается в **размере 5 %** от платежей Собственников за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

5. 14. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, возникший не по ее вине, а также за невыполнение своих обязательств по договору в случаях аварий на коммунальных сетях за внешней стеной дома.

## 6. Ответственность Сторон

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках, либо первым резьбовым соединением от стояковых трубопроводов; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

6.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет:

- устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
- повторно выполнить работы (оказания услуги);

а в случае невыполнения Управляющей организацией указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

В соответствии с Приказом № 411/пр от 31.07.2014 Министерства строительства и ЖКХ РФ (п. 13, 14, 15 и 19) на Управляющую организацию за факты нарушения условий договора управления, а именно, факт не предоставления отчета за 6 месяцев (срок 15 августа), годового отчета (срок 15 апреля), не предоставления актов выполненных работ в течение 7 дней с указанием сумм и без подписи уполномоченного лица (членов Совета дома), не предоставления ответов на письма и жалобы собственников в течение 20 дней налагается штраф в виде уменьшения платы за содержание и ремонт помещения **за каждый день просрочки 0,1% от тарифа** умноженного на общую оплачиваемую площадь дома и умноженного на количество дней просрочки.

(Например:  $18 \text{ руб} \times 0,1 \% = 0,018 \times 15 \text{ дней просрочки} \times 8\,435,61 \text{ кв.м} = 2\,277,61 \text{ руб.}$  в пользу жильцов)

6.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору с Собственника(-ов) взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

6.5. В случае просрочки внесения оплаты по договору в соответствии с разделом 6 настоящего договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору в течении **3 (трех) месяцев** Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в



судебном порядке задолженность по оплате по договору по каждому помещению отдельно. Собственник (и) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.6. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства (в том числе, увеличение уровня инфляции), не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц сторон.

6.7. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных третьих лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- работ, произведенных сторонними организациями (физическими лицами);
- не обеспечения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.9. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками пропорционально неоплаченных сумм.

6.10. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным по инициативе и напрямую с ними самими собственниками.

6.11. В случае если Собственники жилых/нежилых помещений в течение 3-х раз подряд не перечислят оплату по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику, от коммуникаций жилого дома, до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется за десять календарных дней, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.12. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

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



6.14. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.15. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло- и водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

6.16. Управляющей организации внутридомовые инженерные сети не передаются в управление, УО обслуживает их по поручению и за счет собственников.

6.17. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

6.18. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

## **7. Срок действия договора, его дополнение и изменение**

7.1. Настоящий договор вступает в юридическую силу с «11» мая 2022 г.

**7.2. Срок действия договора – один год.**

7.3. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за **60 календарных дней** до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием собственников.

## **8. Расторжение договора.**

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления за 7 календарных дней Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора, при этом новый собственник обязан заключить индивидуальный договор на свое помещение на предоставление услуг с Управляющей организацией, в результате чего, последняя произведет переоформление лицевого счета по данной квартире на нового собственника с момента заключения такого договора.

принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления, **о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;**

принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;



б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до расторжения 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 помещений в МКД на своём общем собрании приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

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

8.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

8.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

8.5. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

8.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.7. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

8.8. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

## 9. Прочие условия

9.1. Основными критериями контроля, оценки качества содержания общего имущества и внутридомовых инженерных систем, предоставления коммунальных услуг, пользования общедомовым имуществом следует считать:

- полноту выполнения договорных обязательств;
- эффективность управления (финансовая сторона);
- объемы и качество выполненных работ (услуг) в пределах сумм оплаченных Собственниками на эти работы (услуги);
- наличие жалоб и заявлений собственников и их разрешение;
- полнота, сроки и качество выполнения агентских обязательств( **КОНТРОЛЬ ЗА ФАКТИЧЕСКОЙ РАЗНИЦЕЙ ОБЩЕДОМОВЫХ ПРИБОРОВ УЧЕТА, (В ТОМ,**



## ЧИСЛЕ « МИНУСОВЫХ») И ПОКВАРТИРНЫХ СЧЕТЧИКОВ.) Энергоэффективность

9.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение 14 – ти дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

9.3. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, электронной почтой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем договоре.

9.4. Сторона по настоящему договору, получившая обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в **течение 9 дней** с момента получения указанного сообщения.

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

9.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.7. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй – у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать договор обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

9.8. Данный договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

9.9. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью.

9.10. Данный договор отменяет все предыдущие договоры и дополнительные соглашения.

9.11. Собственники многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Соколова, 23 подписанием настоящего договора, дают согласие на обработку их персональных данных Управляющей организации в целях исполнения настоящего Договора согласно ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных».

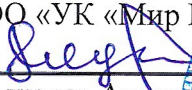
9.12. Все указанные по тексту настоящего Договора Приложения №№ 1; 2; 3; 4, 5 – являются его неотъемлемой частью.



### 10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон

10.1. Настоящий договор одобрен общим собранием собственников многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, просп. Соколова, 23 (Протокол № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 11 мая 2022 г.)

#### Подписи сторон

| Собственники помещения(наниматель)                                                                                                                                                                                                                                         | Управляющая компания<br>ООО «УК «Мир Вашему Дому»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Реестр собственников помещений в МКД, подписавших договор управления многоквартирным домом от 11.05.2022г №23-22, Согласно Приложению № 6 к договору управления многоквартирным домом по адресу: 344006, г.Ростов-на-Дону, проспект Соколова, дом 23 от 11.05.2022г</p> | <p>ИНН 6165214703 КПП 616801001<br/>ОГРН 1186196031713<br/><b>Юридический адрес:</b>344041,РО, г. Ростов-на-Дону, ул.Еременко, №5\48 , каб.36</p> <p><b>Фактический адрес, почтовый адрес:</b><br/>344041,РО, г. Ростов-на-Дону, ул.Еременко, №5\48 , каб.36</p> <p>Р/сч. 407028108000000021749<br/>в ПАО КБ « ЦЕНТР-ИНВЕСТ»<br/>БИК 046015762<br/>К/сч. 301018101000000000762<br/>Г.Ростов-на-Дону</p> <p>Телефон +7(863)210-60-33<br/>(пн-пт с 09:00 до 17:30)</p> <p>Электронная почта:<br/>uk-mir1@mail.ru<br/>Оф.Сайт: <a href="http://укмвд.рф">http://укмвд.рф</a></p> <p>Директор<br/>ООО «УК «Мир Вашему Дому»<br/><br/>Владимир Анатольевич Дядков</p>  |



**Перечень общедомового имущества и общие характеристики  
многоквартирного дома № 23 по пр. Соколова в г. Ростове-на-Дону,  
находящегося в управлении ООО «УК «Мир Вашему Дому»**

**Общая характеристика дома  
(заполняется при принятии дома на обслуживание)**

| №                                     | Здание (его характеристики)                                                                                 | Показатели             | Примечание                                        |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|
| 1.                                    | Год постройки                                                                                               | 1929                   |                                                   |
| 2.                                    | Вид здания                                                                                                  | жилой дом              |                                                   |
| 3.                                    | Количество этажей                                                                                           | 6 (с цок.эт.)          |                                                   |
| 4.                                    | Количество подъездов                                                                                        | 9                      |                                                   |
| 5.                                    | Количество помещений                                                                                        | 143                    |                                                   |
| 6.                                    | Общая полезная площадь дома, кв. м                                                                          | 10 132,00              |                                                   |
| 7.                                    | Общая площадь квартир, кв. м                                                                                | 8 014,95               |                                                   |
| 8.                                    | Общая площадь нежилых помещений 7шт                                                                         | 613,4                  |                                                   |
| 9.                                    | Итого оплачиваемая площадь                                                                                  | 8 628,35               |                                                   |
| 10.                                   | Площадь общего имущества                                                                                    | 1 503.65               |                                                   |
| 11.                                   | В том числе:<br>Уборочная площадь:<br>- межквартирные<br>лестничные площадки;<br>- места общего пользования | 736,00<br><br>1 216,80 |                                                   |
| <b>Перечень общего имущества дома</b> |                                                                                                             |                        |                                                   |
| 12.                                   | Стены                                                                                                       |                        | наружные и внутренние несущие, несущие в подъезде |
| 13.                                   | Перекрытия                                                                                                  |                        | деревянные                                        |
| 14.                                   | Лестницы                                                                                                    |                        | лестничные марши в подъезде                       |
| 15.                                   | Двери                                                                                                       |                        | входные в подъезд, подвал, ИТП                    |
| 16.                                   | Кровля                                                                                                      |                        | скатная, шиферная                                 |
| 17.                                   | Стропильная система, обрешетка                                                                              |                        |                                                   |
| 18.                                   | Вентиляционные каналы                                                                                       |                        |                                                   |
| 19.                                   | Чердак                                                                                                      |                        |                                                   |
| 20.                                   | Водосточные трубы                                                                                           |                        | оцинкованные                                      |
| 21.                                   | Свесы, желоба                                                                                               |                        | оцинкованные                                      |
| 22.                                   | Подвальные помещения                                                                                        |                        |                                                   |
| 23.                                   | Фундамент                                                                                                   |                        | бутобетонный                                      |



|     |                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|---------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24. | Цоколь                                                              |       | оштукатурен                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 25. | Отмостка                                                            |       | вокруг дома                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 26. | Земельный участок<br>кадастровый номер<br>61:44:0040709:37 кв.м     | 11891 | Общедолевая собственность дом 21 и 23/3<br>Уборочная площадь дома 23- <b>5 857</b> кв.м.<br>В том числе центральный газон <b>1105</b> кв.м                                                                                                                                                     |
| 27. | Аншлаг и доска<br>объявлений на дом                                 |       | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 28. | Система холодного<br>водоснабжения                                  |       | разводка трубопровода в подвале,<br>технологических нишах под помещениями<br>цокольного этажа, стояки, ответвления на<br>стояках до границы эксплуатационной<br>ответственности, запорная арматура на<br>разводке и стояках                                                                    |
| 29. | Система горячего<br>водоснабжения                                   |       | разводка трубопровода на чердаке и<br>подвале, технологических нишах под<br>помещениями цокольного этажа, стояки,<br>ответвления на стояках до границы<br>эксплуатационной ответственности,<br>запорная арматура на разводке и стояках                                                         |
| 30. | Система отопления                                                   |       | Однотрубная, разводки трубопровода на<br>чердаке и в подвале, технологических<br>нишах под помещениями цокольного<br>этажа и на чердаке, стояки, подводы к<br>радиаторам до границы эксплуатационной<br>ответственности, запорная и запорно-<br>регулирующая арматура на разводке и<br>стояках |
| 31. | Система канализации                                                 |       | разводка трубопровода в подвале,<br>технологических нишах под помещениями<br>цокольного этажа, стояки, ответвления на<br>стояках до границы эксплуатационной<br>ответственности                                                                                                                |
| 32. | ИТП                                                                 |       | индивидуальный тепловой пункт (рамка<br>управления)                                                                                                                                                                                                                                            |
| 33. | УУТЭ                                                                |       | узел учета тепловой энергии                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 34. | Система<br>электрообеспечения                                       |       | разводка в подъездах, подвальных и<br>цокольных помещениях, ответвления до<br>границы эксплуатационной<br>ответственности                                                                                                                                                                      |
| 35. | Подъездные счетчики<br>эл.энергии 9 шт.                             |       | В каждом подъезде                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 36. | Автоматические ворота<br>с калитками 4 шт                           |       | Двое ворот со стороны Соколова и двое со<br>стороны Ворошиловского общедолевая<br>собственность с домом 21 и 23/3, 24                                                                                                                                                                          |
| 37. | Жилое помещение<br>квартира 157 первый<br>подъезд цокольный<br>этаж |       | Общедолевая собственность дома 23                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 38. | Видеокамеры 2 шт                                                    |       | Со стороны пр.Соколова на стене дома<br>напротив 2х ворот.                                                                                                                                                                                                                                     |

**В состав общего имущества включается:**

А) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного в ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Б) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков и ответвлений от них до первой запорно-регулирующей арматуры, либо при отсутствии – до первого сварного (резьбового) соединения от стоякового трубопровода, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешняя граница любой сети, входящей в состав общего имущества, определяется правом собственности на имущество и проходит для сети:

- электроснабжения- в месте присоединения кабелей электроснабжения (основного и резервного) к входным клеммам щита электроснабжения дома;
- холодного водоснабжения – по внешнему фланцу первой запорной задвижки расположенной на внутридомовой сети(по внешней стене дома).
- водоотведения – по внешней стене дома.
- теплоснабжения дома – в соответствии с актом раздела границ;

Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением Собственников помещений в лице Управляющей организации с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.



**I. Перечень работ и услуг по техническому содержанию и ремонту МКД.****Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий**

Целью осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий и их устранение, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

**Проведение осмотров (обследований):**

| №<br>пп | Элементы и помещения<br>здания (объекта)                                                                                                                                        | Количество<br>осмотров<br>в год | Примечание                                                                       |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1.      | Крыши                                                                                                                                                                           | 2                               | В период подготовки к сезонной эксплуатации                                      |
| 2.      | Фасады                                                                                                                                                                          | 2                               | В период подготовки к сезонной эксплуатации                                      |
| 3.      | Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)                                                                                                   | 2                               | 1. После окончания отопительного сезона<br>2. Перед началом отопительного сезона |
| 4.      | Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них | 2                               | В период подготовки к сезонной эксплуатации                                      |
| 5.      | Внешнее благоустройство зданий                                                                                                                                                  | 2                               | В течение года                                                                   |

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан. Результаты осмотра (обследования) фиксируются и систематизируются для определения вида ремонтных работ.

**II. Подготовка к сезонной эксплуатации жилых домов****1. Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:****1.1. Виды работ:**

- очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление и прочистка водосточных труб, колен и воронок.
- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений (уборка мусора);
- проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- ремонт отмосток при просадках, отслоений от стен;

**2. Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период.**

2.1. Работы выполняются во всех зданиях по утвержденному графику в период с 1 мая по 15 сентября.

**2.2. Виды работ:**

- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

- ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов в жилых домах;
  - ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах и чердаках жилых домов;
  - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре;
  - очистка от коррозии и окраска газопроводов (по балансовой принадлежности), ограждение прямков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций;
  - ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
  - устранение причин подтопления подвальных помещений.
3. Документальное оформление выполненных работ по подготовке к сезонной эксплуатации.

### III. Работы аварийного характера в жилых зданиях

#### К аварийным ситуациям относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

(Управляющая организация проводит работы по устранению аварийных ситуаций возникших с общим имуществом МКД, только в зоне своей эксплуатационной ответственности.

Договоры с подрядчиками по аварийно-техническому обслуживанию должны предусматривать:

- выезд специалистов на место немедленно после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

### IV. Границы эксплуатационной ответственности между Управляющим и Собственником

| Общедолева́я ответственность                                                                                                                          | Собственника                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков                                        | 1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование |
| 2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных электросчетчиков и отключающих устройств на квартиру) | 2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики                                               |
| 3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками                                                  | 3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка                                                                                     |



|                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>4. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, запорно-регулирующей арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенное на этих сетях</p> | <p>4. Ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры, при ее отсутствии- после первого сварного либо резьбового соединения от стоякового трубопровода, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления</p> |
| <p>5. По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений мест общего пользования.</p>                                                                                                         | <p>5. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру)</p>                                                                                                          |

**Перечень работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу пр. Соколова, 23 ООО "УК «Мир Вашему Дому" на 2022 г.**

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| площадь жилых помещений-          | 8014,95 |
| площадь нежилых помещений -       | 613,40  |
| общая оплачиваемая площадь дома – | 8628,35 |

| <b>Наименование работы и услуги</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Тариф<br/>(руб/м2)</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>1. Управление общим имуществом МКД</b> (организация эксплуатации жилого дома; планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества; организация работ по энергосбережению; составление смет, актов; прием обращений, формирование ответов на обращения; осмотры и обследования элементов общего имущества дома; установка взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками; анализ финансовой деятельности, составление п/г и годового отчета; уплата налогов заработная плата обслуживающего персонала (АУП), налог и фонды на заработную плату; содержание сайтов; накладные расходы: канцтовары, обслуживание оргтехники, расходы на связь, изготовление ключей, обслуживание компьютерных программ; затраты на ГСМ, <b>проведение общих собраний собственников, восстановление недостающей технической документации по дому</b> ) | 6,75                      |
| <b>2. Содержание общего имущества МКД</b> (заработная плата обслуживающего персонала (дворник, уборщик, подсобный рабочий), налог и фонды на заработную плату; <b>содержание ворот, видеокамер</b> , приобретение материалов, инвентаря, спец. средств, спец одежды; очистка отмежеванной дому территории от мусора, снега, листвы и от наледи)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4,00                      |
| <b>3. Работы по текущему ремонту конструктивных элементов жилых зданий</b> (заработная плата обслуживающего персонала (кровельщик, плотник, подсобный рабочий), налог и фонды на заработную плату; приобретение спец. одежды, инвентаря, материалов; кровельные работы - латочный ремонт <b>кровли до 10 кв.м.</b> , восстановление отдельных участков водостоков (отметы, колена, отдельные прямые звенья); закрашивание граффити; восстановление теплового контура дома (остекление); <b>текущий ремонт подвалов, подъездов, входных групп и козырьков.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,65                      |
| <b>4. Работы по ремонту внутридомовых инженерных сетей и оборудования: сантехнические, электромонтажные, газосварочные работы</b> (заработная плата обслуживающего персонала (слесарь-сантехник, электрик, газосварщик), налог и фонды на заработную плату; замена электроламп (по мере необходимости); проведение работ по электроснабжению; мероприятия по подготовке дома к отопительному сезону (промывка, ревизия запорной арматуры, гидравлические испытания участков и систем в целом, опломбировка ограничительного устройства), консервация, запуск и регулировка систем отопления; проведение ремонтных работ текущего характера и <b>рамки управления.</b>                                                                                                                                                                                                                         | 2,00                      |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>5. Аварийное обслуживание</b> (принятие заявок по текущему обслуживанию и текущему (аварийному) ремонту; устранение неисправностей отдельных элементов и соединений внутридомовых инженерных сантехнических и электротехнических систем; перекрытие водонесущих систем и отдельных элементов в случае возникновения аварийной ситуации; отключение электротехнических систем и отдельных элементов в случае возникновения аварийной ситуации; восстановление работоспособности внутридомовых инженерных систем и оборудования в случае отключения наружных сетей; отключение внутриквартирных разводок инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийной ситуации, сопряженной с нанесением ущерба собственникам помещений; заработная плата персонала АДС, налог на заработную плату) | 0,80                            |
| <b>ИТОГО ТАРИФ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА (руб./кв.м)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>15,20</b>                    |
| <i><b>УСЛУГИ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЙ</b></i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |
| Услуги расчетного центра организация работы по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные услуги.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,41                            |
| Техническое обслуживание общедомовых приборов учета, снятие показаний счетчиков воды и тепла                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,59                            |
| Дератизация, дезинсекция и дезинфекция общего имущества                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,15                            |
| Обслуживание газового оборудования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,50                            |
| Противопожарные мероприятия(ВДПО, вентиляция)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,15                            |
| <b>ИТОГО ТАРИФ НА ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ (руб/кв.м)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>2,80</b>                     |
| <b>ВСЕГО ТАРИФ (руб./кв.м)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>18,00</b>                    |
| Сбор с владельцев автомобилей по 100 руб. в месяц для благоустройства территории, ремонта ворот, асфальтирование двора, обустройство детской площадки, приобретение и ремонт видеокамер и прочее по распоряжению Совета дома                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>По списку<br/>6 000 руб.</b> |

Приложение № 4  
к договору от 11.05.2022г. № 23-22

| №п/п | Тип прибора     | Заводской номер | Место установки<br>Договор № 1978                                                                         | Седения о поверке |
|------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1    | ТВ-7            | 16-038930       | Рамка управления Щит КИП в подвале пятого подъезда <b>УУТЭ акт проверки №000014133 от пломба 93416046</b> | 28.01.2025        |
| 2    | РС-50-36-А-С    | 092564          | Расходомер. Подающий трубопровод. Пломба 93416048                                                         | 28.01.2025        |
| 3    | РС-50-36-С-С    | 085719          | Расходомер. Обратный трубопровод. Пломба 93416049                                                         | 13.01.2023        |
| 4    | РС-32-15-А-С    | 095560          | Расходомер. ГВС трубопровод. Пломба 93416050                                                              | 28.01.2025        |
| 5    | КТСП-Н          | 33005z          | Термопреобразователь сопротивления. Подающий тр-д. Пломба 1839169                                         | 21.09.2024        |
| 6    | КТСП-Н          | 33005x          | Термопреобразователь сопротивления. Обратный тр-д. Пломба 1839170                                         | 21.09.2024        |
| 7    | КТСП-Н          | 5191            | Термопреобразователь сопротивления. ГВС тр-д. Пломба 1839220                                              | 21.09.2024        |
| 8    | ДДМ-ОЗТ-1600 ДИ | 701222          | Преобразователь давления. Подающий трубопровод. Пломба 93416047                                           | 27.01.2025        |
| 9    | ДДМ-ОЗТ-1600 ДИ | 612390          | Преобразователь давления. Обратный трубопровод. Пломба 45-0001908                                         | 16.07.2024        |
| 10   | ДДМ-ОЗТ-1000 ДИ | 612008          | Преобразователь давления. ГВС трубопровод. Пломба 45-0001906                                              | 09.03.2024        |
|      |                 |                 | <b>Счетчики холодной воды</b>                                                                             |                   |
| 11   | СКВ-50 ОБЩИЙ    | 2800001652      | Установлен в подвале второго подъезда на вводе в дом 23 ввод 07.08.21 на 6 лет                            | 07.08.2027        |
| 12   | СВМ-25 новый    | 45609351        | Минусовой счетчик для дома 23/3 литерЛ установлен в подвале шестого подъезда                              | 06.04.2027        |
| 13   | СГВ-20 новый    | 44254432        | Минусовый счетчик для дома 25 литерЯ1 Установлен в подвале седьмого подъезда                              | 03.01.2027        |



Приложение № 5  
к договору от 11.05.2022 г. № 23-22

ФОРМА ЕЖЕГОДНОГО ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ООО «УК «Мир Вашему Дому»  
О ВЫПОЛНЕНИИ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ ЗА ГОД (в соответствии с п. 11 ст. 162 ЖК РФ)

Приложение № 5-1  
к финансовому годовому отчету  
по коммунальным платежам

| № п/п |                                                   | Тариф, руб./кв. м | Площадь, кв. м  | Входящие остатки на 01.05.22 руб. | Начислено, руб./месяц | Начислено, руб./год | Поступило за год, руб. | Исходящий остаток на 01.01.2023 руб. |
|-------|---------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------------|
| 1     | Жилые                                             | 18,0              | 8014,95         |                                   |                       |                     |                        |                                      |
| 2     | Нежилые                                           | 18,0              | 613,40          |                                   |                       |                     |                        |                                      |
| 3     | Доп. доходы                                       |                   |                 |                                   |                       |                     |                        |                                      |
| 4     | <b>ИТОГО ДОХОДЫ ПО ДОМУ</b>                       |                   |                 |                                   |                       |                     |                        |                                      |
| 5     | Доп. услуги, жилые и нежилые ремонт ворот 100 руб |                   | 60 машин        |                                   |                       |                     |                        |                                      |
| 6     | <b>ИТОГО с доп. услугами</b>                      |                   |                 |                                   |                       |                     |                        |                                      |
| 7     | Прочие(пеня, мусор)                               |                   |                 |                                   |                       |                     |                        |                                      |
| 8     | <b>ИТОГО с прочими</b>                            |                   |                 |                                   |                       |                     |                        |                                      |
| 9     | <b>ВСЕГО ПО ДОМУ</b>                              |                   | <b>8 628,35</b> |                                   |                       |                     |                        |                                      |

| №<br>п/п | Наименование<br>Работ и услуг                                   | Тариф,<br>руб./кв.<br>м | Площадь<br>кв.м | Плановое<br>начисление,<br>месяц,<br>руб. | Плановое<br>начисление<br>по дому,<br>за год<br>руб. | Фактическое<br>поступление<br>денежных<br>средств,<br>за год<br>руб. | Фактические<br>затраты по<br>дому,<br>за год<br>руб. | Разница<br>к плану | Разница<br>к факту |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1        | 2                                                               | 3                       | 4               | 5                                         | 6                                                    | 7                                                                    | 8                                                    | 9                  | 10                 |
| 1        | Управление общим имуществом МКД                                 | 6,75                    | 8628,35         |                                           |                                                      |                                                                      |                                                      |                    |                    |
| 2        | Содержание общего имущества МКД                                 | 4,0                     | 8628,35         |                                           |                                                      |                                                                      | расшифровка                                          |                    |                    |
| 3        | Работы по текущему ремонту                                      | 1,65                    | 8628,35         |                                           |                                                      |                                                                      | расшифровка                                          |                    |                    |
| 4        | Работы по ремонту внутридомовых инженерных сетей и оборудования | 2,00                    | 8628,35         |                                           |                                                      |                                                                      | расшифровка                                          |                    |                    |
| 5        | Аварийное обслуживание                                          | 0,80                    | 8628,35         |                                           |                                                      |                                                                      |                                                      |                    |                    |
| 6        | Услуги сторонних организаций                                    | 2,80                    | 8628,35         |                                           |                                                      |                                                                      |                                                      |                    |                    |
| 7        | <b>ИТОГО тариф</b>                                              | <b>18,00</b>            | <b>8628,35</b>  |                                           |                                                      |                                                                      |                                                      |                    |                    |
| 8        | Сбор на ремонт ворот 100 руб                                    |                         | 60              | 6000,0                                    |                                                      |                                                                      | расшифровка                                          |                    |                    |
| 9        | <b>ИТОГО ТАРИФ с доп.услугами</b>                               | <b>18,00</b>            | <b>8628,35</b>  |                                           |                                                      |                                                                      |                                                      |                    |                    |