# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

"12" 07 2018 г.

г. Ростов-на-Дону

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЮГ-СЕРВИС», действующее на основании лицензии № 520, выданной Государственной жилищной инспекцией Ростовской области, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Жолтикова Сергея Александровича, действующего на основании Устава с одной стороны, Собственник жилого помещения (лицо, принявшее от Застройщика жилое помещение по передаточному акту или иному документу о передаче) _____ паспорт гражданина РФ

Ф.И.О.

Серии _____ номер _____ выдан _____

зарегистрированный (ая) по адресу: _____

именуемый (ая) в дальнейшем **«Собственник помещений» или «Собственник»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 35-я линия, дом 87/35 (далее – Многоквартирный дом) согласно протоколу общего собрания собственников от «11» 07 2018 г. № 2, хранящегося по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Подвойского, 60, н.п. 1, ООО «Управляющая компания «ЮГ-СЕРВИС».

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также иными нормативно-правовыми актами, содержащими обязательные для сторон правила в сфере управления многоквартирным домом.

1.4. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением (лицо, принявшее от Застройщика жилое помещение по передаточному акту или иному документу о передаче) № 323 (далее помещением) находящимся в многоквартирном доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 35-я линия, дом 87/35, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от _____, кадастровый номер объекта_____/_____ _____/

*Реквизита передаточного акта, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию*

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пределах ст.36 ЖК РФ. Общая площадь помещения, принадлежащего Собственнику, составляет 41,3 кв. м. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.5. Управляющий – организация, уполномоченная Общим Собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению, содержанию и обслуживанию такого дома и предоставлению коммунальных услуг.

1.6. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по текущему ремонту, а так же работ и услуг направленных на достижение цели настоящего Договора.

1.7. Общее имущество в многоквартирном доме – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, ин предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанн земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный до определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительн деятельности.

1.8. Лицо, пользующееся помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет прав исполняет обязанности, несет ответственность в соответствии с условиями настоящего договора.

1.9. Собственник дает согласие Управляющему, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 15 ФЗ «О персональных данных», осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизаци накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу представителю для взыскан платежей по настоящему договору в судебном порядке.

1.10. Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет Управляющему следующ персональные данные: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, контактный телефон, данные п свидетельству о праве собственности на помещение (или реквизиты передаточного акта), ведение реестр собственников помещений многоквартирного дома, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данны необходимые для реализации настоящего договора.

## 2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащег содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного в п. 9.1 Договора срока за плат определенную в соответствии с разделом 4 Договора, обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги п управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонт общего имущества в таком доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 Договору (далее – Перечень работ по содержанию и текущему ремонту дома), предоставлять коммунальные услу Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, осуществлять иную деятельност направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.3. Общая характеристика Многоквартирного дома, состав общего имущества в Многоквартирном доме указаны Приложении № 4, являющемся неотъемлемой частью Договора. Состояние общего имущества определяется в акт технического состояния Многоквартирного дома, составляемом в порядке, установленном п. 3.1.23 Договора.

2.4. Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном дом проходит:

- по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входно двери в помещение (квартиру) Собственника;
- холодного водоснабжения – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- в системах водоотведения (канализации) – по плоскости раструбов тройников канализационных стояков проходящих через помещение Собственника;
- в системе электроснабжения – по входным соединительным клеммам автоматических выключателей расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и щиток принадлежат к личному имуществу Собственника.
- газоходы котла индивидуального отопления до места врезки в трубу дымоудаления стояка квартир.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первог запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

## 3. Права и обязанности Сторон

***3.1. Управляющая организация обязана:***

3.1.1. Оказывать Собственникам услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

3.1.2. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) отведение сточных вод;

в) электроснабжение;

г) газоснабжение.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором, а также обеспечить Собственника информацией о телефонах

аварийных и диспетчерских служо путем их указания в платежных документах и размещения ооъявлении в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.5. Организовывать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в следующем порядке:

Понедельник: 8-30 по 17-30
Вторник: 8-30 по 17-30
Среда: 8-30 по 17-30
Четверг: 8-30 по 17-30
Пятница: 8-30 по 17-30
Суббота: 8-30 по 14-00

Прием администрацией Вторник, четверг по предварительной записи.

3.1.6. Выдавать Собственникам помещений в многоквартирном доме справки о наличии задолженности, выписки из лицевого счета, не позднее 2 рабочих дней со дня обращения.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. При отсутствии достаточной документации Управляющая организация самостоятельно осуществляет необходимые действия для ее получения.

3.1.8. Вести учет жалоб (заявлений, обращений) Собственников, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.9. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности начисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, задолженности или переплаты собственника, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, при личном обращении – незамедлительно, а в случае планового перерыва – не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.12. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.13. 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 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.14. Предоставлять Собственнику платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.15. Предоставить Собственнику путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, а также на информационных стендах (стойках), расположенных в пунктах обслуживания Управляющей организации) следующую информацию:

- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;
- информацию о праве Собственников и проживающих в Многоквартирном доме лиц обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об энергосбережении) не вправе отказать такому лицу в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета, а также сведения о такой организации, включая ее наименование, место нахождения и контактные телефоны;
- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;
- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать проживающий в Многоквартирном доме для удовлетворения бытовых нужд;
- наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением лицензионных требований к деятельности по управлению многоквартирными домами;
- информацию об обязанности Собственника сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;
- сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);

[illegible] о необходимости Собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме заключить письменной форме договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, а также о последствиях отсутст такого договора.

3.1.16. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) и комнатных приборов учета коммунальных услу эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, а так осуществлять проверку состояния таких приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней дня получения от Собственника заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора уче Первоначальный ввод приборов учета в эксплуатацию осуществляется Управляющей организацией без взимания пла с Собственника.

3.1.17. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора уч после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами. Установленный прибор уче в том числе после проверки, опломбируется исполнителем без взимания платы с потребителя, за исключения случа когда опломбирование соответствующих приборов учета производиться Управляющим повторно в связи с нарушени пломбы или знаков поверки Собственником или третьим лицом.

3.1.18. Размещать объявления на информационных досках в местах общего пользования, а так же в офис Управляющей компании о проводимых плановых проверок индивидуальных приборов учета (фактах наличия/отсутствия, а так же достоверности передаваемых собственником показаний) в соответствии с Постановлени Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., размещать объявления о необходимости предоставить доступ принадлежащее Собственнику помещение для проведения планового осмотра, а так же технического обслуживан системы вентиляции и дымоудаления в жилом помещении в соответствии с периодичностью выполнения указанн видов работ определенной Правительства Российской Федерации №410 от 14.05.2013 г.

3.1.19. Не менее чем за 3 рабочих дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.20. Уведомлять Собственников путем размещения на официальном сайте Управляющей организации и информационных стендах (стойках), расположенных в пунктах обслуживания, или путем указания не реже 1 раза квартал в платежных документах информации:

- о последствиях недопуска уполномоченного лица Управляющей организации в согласованные дату и время занимаемое жилое (нежилое) помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ран переданных сведений о показаниях приборов учета;
- о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в помещени повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключени оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерн технического обеспечения.

3.1.21. На основании письменного заявления Собственника направлять своего представителя для составления акт проверки факта нанесения вреда жизни, здоровью Собственника и иных жильцов дома, а также ущерба общем имуществу в многоквартирном доме или имуществу Собственника не позднее 12 часов с момента обращени собственника или пользователя помещения в аварийно-диспетчерскую службу.

3.1.22. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имущество Собственников без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.23. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общег имущества в многоквартирном доме.

3.1.24. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Многоквартирны домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организаци товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом - одному из Собственников указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме с составлением акта приема-передачи.

3.1.25. Производить расчет размера платы за предоставленную коммунальную услугу по электроснабжению с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

3.1.26. С участием председателя совета дома, выбранного на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению Многоквартирным домом.

3.1.27. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставлять Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

3.1.28. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета.

3.1.29. Направлять акты об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении Собственника, в течение 3 дней со дня их составления в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

3.1.30. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его помещениями в многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.31. На основании списка, предоставленного органами социальной защиты населения в срок до 17 числа месяца, предоставлять в срок до 20 числа месяца информацию о фактических начислениях Собственникам за жилищно-коммунальные услуги за предыдущий месяц с учетом сведений об имеющейся задолженности.

3.1.32. При наличии соответствующего решения Собственников осуществлять начисление вознаграждения председателю совета Многоквартирного дома и (или) его членам в порядке, установленном в решении общего собрания.

3.1.33. В случае поступления в ее адрес обращения Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов, об организации проведения общего собрания Собственников, осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с ЖК РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением собрания Собственников, в данном случае возлагаются на инициатора.

3.1.34. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, утвержденные Постановлением Правительства Ростовской области от 13.09.2012 № 887, согласно Закону об энергосбережении, исполнять иные обязанности, предусмотренные данным законом.

3.1.35. Проверять состояние и при необходимости выполнять работы по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения Многоквартирного дома. Работы и услуги по настоящему Договору, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения Многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

3.1.36. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

3.1.37. Принимать от Собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, СМС и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственниками сведений об их показаниях.

3.1.38. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от Собственника об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.

3.1.39. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. Составить в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении гражданах, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания. Указанный акт подписывается уполномоченным лицом Управляющей организации и собственником, а в случае отказа собственника от подписания акта - уполномоченным лицом Управляющей организации и не менее чем 2 собственниками или проживающими в многоквартирном доме лицами и членом совета многоквартирного дома.

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

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию Собственников по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. Изменения размера платы за содержание жилого помещения и перечня работ и услуг оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору. Перечень работ и услуг, включенные в Договор исходя из минимального перечня по Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, подлежит изменению по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.5. Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

по водоотведению) в случае неполной оплаты им одной или нескольких коммунальных услуг, а также в иных случая порядке и на основаниях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.7. Требовать допуск в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником вр работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение ра на системах водо-, тепло-, электро-, газоснабжения, для осмотра и проверки инженерного оборудова конструктивных элементов дома, приборов учета, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для выполнения необходим ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимост для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.8. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплано проверках прибора учета на индивидуальные приборы учета контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пло а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу приб учета.

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

3.2.10. Уведомлять Собственника о наличии задолженности по Договору посредством передачи смс-сообщения сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, телефонного звонка записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в государствен информационной системе жилищно-коммунального хозяйства по адресу dom.gosuslugi.ru (далее – система), посредств размещения на официальной странице Управляющей организации в сети «Интернет» либо посредством переда Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

3.2.11. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требован законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуально предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных и коллективных (общедомовы приборов учета и распределителей;
- для начисления платы за коммунальные услуги и доставки платежных документов.

3.2.12. Заключать от имени собственников договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкци устанавливать стоимость арендной платы за использование мест общего пользования, а также договоров на размещен инженерного оборудования, включая инженерное оборудование интернет провайдеров.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящи Договором.

3.2.14. Использовать при подписании настоящего договора факсимильный вариант подписи руководящего л который признается равнозначным собственноручной подписи руководящего лица.

3.2.15. В случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги Управляющая организация в пра произвести ограничение предоставляемых коммунальных услуг в следующем порядке: Управляющая организаци направляет Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуг в течение 15 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставления ему тако коммунальной услуги будет приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждени (уведомление) доводится до собственника-должника путем включения текста предупреждения (уведомления) платежный документ для внесения оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги. Риск неполучени собственником предупреждения (уведомления) несет сам Собственник.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. **Ежемесячно до __10__ числа месяца, следующего за расчетным оплачивать предоставленные ем коммунальные услуги**, а также услуги на содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома п установленным ценам и тарифам.

3.3.2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставлени коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранени таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.3. Сохранять установленные Управляющей организацией при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные приборы учета контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

3.3.4. Обеспечивать проведение поверок установленных индивидуальных (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять Управляющей организации копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.3.5. Ежемесячно в период с 23 по 25 число обязуется предоставлять показания всех узлов учета (счетчиков) помещения через специализированный почтовый ящик, находящийся в каждом подъезде или по тел. 8(863)207-93-94,

8(863)207-93-96 В случае не предоставления показании индивидуальных приооров учета в адрес Управляющего размер платы за коммунальные услуги будет рассчитываться в соответствии с п. 59, 60 Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домов».

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

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

в) без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества Собственников, не производить перепланировку (переустройство) помещений без согласования в установленном порядке;

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

е) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 часов до 8.00 часов.

ж) производить ремонтные работы в помещениях с 8.00 часов до 20.00 часов, кроме субботы и воскресенья, а также праздничных дней. Ремонтные работы помещений могут производиться в субботу и воскресенье без шумового сопровождения (сверление, бурение и т.п.)

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения с предоставлением документов, подтверждающих надлежащее согласование таких работ.

3.3.7. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.9. Избрать совместно на общем собрании совет дома и его председателя для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, для осуществления иных полномочий, предусмотренных ЖК РФ.

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

3.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

3.3.12. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование до границы с общим имуществом многоквартирного дома, и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, поддерживать температурно-влажностный режим в помещении, установленный Правилами оказания коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ. Не захламлять помещения общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры, не закрывать доступ к приборам учета для опломбировки и снятия показаний приборов учета.

Устранять конденсат на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях по средствам частого проветривания помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер, трубопроводы утеплять и гидроизолировать.

Для усиления воздухообмена в помещениях использовать местные приточные устройства (вентиляционные каналы в наладке печей, подоконные приточные устройства, каналы в стене и т.д.), устанавливать в вытяжных отверстиях вентиляторы.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

электрических плит для обогрева помещений.

3.3.13. При планировании отсутствия в помещении на срок более 2-х суток перекрывать все отсечные вентили трубопроводах горячей и холодной воды, газопровода, отключать от сети электробытовые приборы.

3.3.14. Не использовать пассажирские лифты, грузовые лифты для транспортировки строительных материалов отходов без упаковки.

3.3.15. Предоставлять Управляющему в течение трех рабочих дней акты поверки и состояния приборов учета пос установки.

3.3.16. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющего к инженерным коммуникаци находящихся в общей долевой собственности, скрытых в последствии произведенных ремонтных работ Собственнико

3.3.17. В случае демонтажа конструкций установленных собственником при ремонте помещений, и препятствующ доступу к инженерным коммуникациям, обслуживаемых Управляющим, разборка и сборка производится за сч Собственника.

3.3.18. Заключать договоры на обслуживание внутриквартирного газового оборудования со специализированн организацией.

3.3.19. Предоставлять доступ для технического обслуживания системы вентиляции и дымоудаления с утвержденн периодичностью и графиком проведения осмотров в соответствии с Постановлением Правительства Российск Федерации №410 от 14.05.2013 г.

3.3.20. Самостоятельно проводить осмотры общего имущества дома, расположенного в помещени принадлежащем собственнику. Своевременно сообщать Управляющему о выявленных неисправностях обще имущества многоквартирного дома. При несообщении Управляющему о неисправностях общего имущества дом находящегося в принадлежащем собственнику помещении, Управляющий не отвечает за вред, причиненный личнос либо имуществу собственников помещений дома в результате неисправностей общего имущества.

3.3.21. Не допускать сбрасывания в канализацию крупногабаритных вещей, строительного мусора и отходо засоряющих систему.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ход которого:

а) участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

б) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнение обязанностей по Договору;

в) знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;

г) получать от управляющей организации информацию о ходе исполнения Договора в порядке и в сроки согласн Договору и обязательным для сторон правилам.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации:

а) проведения проверок качества услуг и работ по Договору, оформления и предоставления акта проверки;

б) изменения размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги при предоставлени жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленну продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника для проведения проверок состояни приборов учета, достоверности предоставленных сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборо учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнени ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, связанных с управлением многоквартирны домом (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.4. Требовать от Управляющей организации проверки состояния индивидуальных (квартирных), комнатны приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией от собственника заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.4.8. Ежемесячно с 23 по 25 число снимать показания индивидуальных (квартирных), комнатных приборов учета и передавать их Управляющей организации (представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями) через специализированный почтовый ящик, находящийся в каждом подъезде.

**3.5. Собственник не вправе:**

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанных исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющего;

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов

отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

## 4. Цена Договора, размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется как сумма ежемесячной платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

4.2. Плата за содержание жилого помещения вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику помещения, согласно ст.ст. 37, 39 Жилищного кодекса РФ.

4.3. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, электрическую энергию, газоснабжение, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

4.4. Плата за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме определяется в соответствии с Приложением №№ 2, 3 к Договору на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от «11» 07 20 18 г. № 2)..

Коммунальные ресурсы, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (Холодное водоснабжение, Электроэнергия, Водоотведение), определяются исходя из нормативов потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных органами государственной власти субъектов РФ, рассчитанных по тарифам (ценам) установленным органами государственной власти субъектов РФ.

Управляющая организация вправе за 30 (тридцать) календарных дней до окончания каждого календарного года представить Собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию общего имущества, плана текущего ремонта, а также расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в данный перечень, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учётом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ). Указанные предложения являются основанием для рассмотрения общим собранием Собственников и принятия решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание жилого помещения. Изменение законодательства, тарифов, нормативов, которые оказывают влияние на размер платы за жилое помещение, является основанием для направления предложения Собственникам предложений об изменении размера такой платы.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.6. В случае принятия Собственниками решения об использовании общего имущества средства, поступившие в результате такого пользования на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством налогов направляются на нужды, определённые общим собранием Собственников.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.8. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей организации или иной расчётный счёт, указанный Управляющей организацией.

4.9. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи с проживанием временных жильцов, со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальных услуг, с уплатой Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней), установленных законодательством Российской Федерации и Договором; сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды, а также другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

... ущий месяц и более длительные периоды.

4.13. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для не внесе платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

4.14. Расходы на содержание и ремонт жилого помещения определяется в размере, обеспечивающем содержа общего имущества в соответствии с требованием законодательства РФ.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается один год, по истечении которого может быть изменен по решению общего собрания собственников с учет предложений Управляющего. Если сособственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не прин решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливае органом местного самоуправления в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ.

4.15. Консультационные услуги с выходом специалиста на место, не входящие в перечень услуг, перечисленны Приложении № 2, оплачиваются Собственником дополнительно.

## 5. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

5.1. Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого календарного, согласовыва с уполномоченным собственниками лицом (председателем совета дома) Перечень работ по содержанию и текуще ремонту дома на каждый последующий год действия Договора.

5.2. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проект перечня услуг и работ, Управляющая организация обязана представить акт обследования технического состоян Многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправност повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

5.3. Приемка выполненных работ, оказанных услуг по текущему ремонту, по содержанию общего имущест осуществляется уполномоченным лицом и оформляется путем составления акта приемки выполненных раб оказанных услуг.

5.4. Акты приемки выполненных работ, оказанных услуг по текущему ремонту, по содержанию обще имущества оформляются в следующие сроки:

- о выполнении работ, оказании услуг по содержанию общего имущества за отчетный месяц - в течение 5 рабоч дней следующего месяца;
- о выполнении работ по текущему ремонту общего имущества - в течение 5 рабочих дней после дня окончан выполнения работ, а если продолжительность ремонтных работ составляет более месяца - в течение 5 рабочих дн после окончания отчетного месяца.

5.5. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг по содержанию и текущему ремонт общего имущества в течение 5 рабочих дней со дня его уведомления или в случае немотивированного отказа подписания акт приемки оказанных услуг и выполненных работ подписывается Управляющей организацией. При это Управляющая организация делает запись в акте приемки выполненных работ, оказанных услуг о необоснованном отка (уклонении) уполномоченного лица от подписания акта.

При составлении такого акта работы, услуги признаются оказанными (выполненными) в те сроки, в том объеме качестве и по той стоимости, которая указана в этом акте.

5.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в случае его выполнени Управляющей организацией проводится за счет Собственников на основании дополнительного соглашения настоящему Договору.

5.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату.

## 6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

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

6.3. В случае нарушения Управляющей организацией, в том числе лицом, привлеченным ею для осуществления функций по расчету платы за коммунальные услуги, порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение размера платы, по обращению Собственника Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в размере 50 процентов величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, за исключением случаев, когда такое нарушение произошло по вине Собственника или устранено до обращения и (или) до оплаты Собственником.

6.4. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

6.5. Споры и разногласия при исполнении Договора разрешаются путем переговоров. При недостижении согласия споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 7. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления и исполнения решений общего собрания

7.1. Контроль за деятельностью Управляющего в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющего не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п. п. 7.2 - 7.5. настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющего на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющего;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющего работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющего обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

7.2.Собственник имеет право контролировать процесс, сроки и качество выполнения работ, но не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации;

7.3.Если в процессе выполнения работ Собственник обнаруживает несоответствие заявленным нормам, дефекты и неисправности, то он должен сообщить об этом Управляющей организации. В противном случае впоследствии Собственник теряет свое право ссылаться на обнаруженные дефекты и недостатки, так как вовремя не заявил об этом.

7.4.За Управляющей организацией закреплено право подписание актов выполненных работ в одностороннем порядке в случае отказа Собственника/Председателя Совета МКД/уполномоченного лица от подписи, а так же отсутствия Председателя Совета МКД, либо иного Уполномоченного на это лица, при этом о выполненных работах Собственник информируется посредством размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

7.5. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника, нанимателя или арендатора.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных п. 5.1. настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющим. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

7.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющего, Собственника (нанимателя или арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющего не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

7.7. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя или арендатора), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Владельца.

7.8. Акт составляется в присутствии Собственника, нанимателя или арендатора, права которого нарушены. При его отсутствии Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией, и по числу лиц принявших участие в комиссии и вручаются Собственнику (нанимателю или арендатору), членам комиссии, Управляющему.

## 8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон. По требованию одной из Сторо договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только в случаях, установленных законом ил Договором.

8.2. Собственники вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

-отчуждения ранее находящегося в собственности помещения вследствие заключения какой-либо сделки (купли продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещение и приложения копии подтверждающего документа;

-принятия общим собранием Собственников решения об отказе от исполнения Договора, если Управляюща организация не выполняет условий Договора, и принятия решения о выборе иной управляющей организации или о изменении способа управления данным домом путем уведомления Управляющей организации не позднее, чем за меся до прекращения действия Договора о принятом на общем собрании решении.

8.3. По требованию Управляющей организации Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если:

-Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в сил обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

-Собственники на общем собрании приняли иные условия Договора, которые оказались неприемлемыми дл Управляющей организации;

-Собственники помещений регулярно не исполняют свои обязательства в части оплаты по настоящему Договор либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

8.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплат выполненных (оказанных) Управляющей организацией по настоящему Договору работ и услуг.

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

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

## 9. Срок действия Договора и заключительные положения

9.1. Договор заключен на пять лет и вступает в силу с момента его заключения.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за 2 месяца до истечения срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены Договором

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, прошит и скреплен подписями руководителя Управляющей организации и председательствующего на общем собрании собственников, на котором было принято решение об утверждении условий Договора. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1 «Перечень услуг и работ по содержанию»;

Приложение №2 «Расчет стоимости обслуживания и содержания общего имущества»;

Приложение № 3 «Порядок определения цены договора»;

Приложение № 4 «Состав и техническое состояния общего имущества многоквартирного дома»;

## 10. Реквизиты сторон

| «Собственник» | «Управляющая организация» |
|---|---|
| _____<br>Зарегистрированный (ая) адресу:<br>_____<br>паспорт РФ серии № _____<br>выдан _____ года<br>_____<br>_____ | ООО «Управляющая компания «ЮГ-СЕРВИС»<br>Юридический адрес: 344025, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Подвойского, 60, н.п.1.<br>Фактический адрес: 344025, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Подвойского, 60, н.п.1.<br>тел./факс _____<br>ИНН/КПП 6167138783/616701001<br>ОГРН 1176196024840<br>Р/сч № 40702810452090017020<br>Ростовское отделение №5221 ПАО Сбербанк<br>к/сч №30101810600000000602<br>БИК 046015602 |
| | Директор<br>_____/С.А. Жолтиков/ |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Договору управления многоквартирным домом**
**№ 323 от «12» 07 2018 г.**

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ООО «Управляющая компания «ЮГ-СЕРВИС»**

## ВХОДЯЩИХ В РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЖИЛОГО ДОМА

1. Перечень коммунальных услуг включает: водоснабжение, газоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.1. Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (Холодное водоснабжение, Электроэнергия, Водоотведение, Газоснабжение);

2.2. Работы и услуги необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме входящих в минимальный перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416) и направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, указанных в частях 1 - 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.3 Санитарное содержание придомовой территории:

а) уборка в зимний период,

- подметание свежевыпавшего снега 5 раз в неделю;

1. посыпка территории противогололедными материалами – 5 раз в неделю;
2. подметание территорий в дни без снегопада – 5 раз в неделю;

б) уборка в теплый период:

3. подметание территорий – 5 раз в неделю;
4. уборка газонов – 5 раз в неделю;
5. выкашивание газонов – 3 раза в сезон;

- благоустройство придомовой территории (ремонт детских и спортивных площадок, отмостки), озеленение.

3. Санитарное содержание мест общего пользования;

а) влажное подметание лестничных клеток и маршей:

- нижних двух этажей – 5 раз в неделю;
- мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в 10 дней;
- мытье окон – 2 раза в год;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слабо- точных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

4. Дезинфекция (обработка от насекомых).

5. Дезинсекция (обработка от грызунов)

6. Техническое обслуживание инженерных систем зданий.

7. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

8. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

9. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

10. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

11. Обслуживание лифтового хозяйства:

- т/о лифтового оборудования;
- страхование лифтов;
- освидетельствование лифтов.

12.Текущий ремонт дома, инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

13. Организация функционирования круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.

14. Материалы на техническое обслуживание, текущий ремонт и содержание.

15. Отопление мест общего пользования.

16. Затраты по управлению многоквартирным домом:

- начисление и прием платежей за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов;
- ведение бухгалтерии и отчетность в налоговой инспекции, фондах;
- хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому;
- организация договорной работы со специализированными предприятиями по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- организация работы по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги;

**За указанный перечень работ и услуг размер платы составляет – 25,99 руб. с 1-го м. кв. общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.**

Собственники вправе ежегодно изменить перечень услуг и работ их периодичность не являющимися необходимыми для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме входящих в минимальный перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду услуги.

Отчисления на капитальный ремонт не включены в размер платы на обслуживание и содержание общего имущества.

Работы, не входящие в перечень услуг, оплачиваются Собственником дополнительно.

**Дополнительные услуги**

-обслуживание охранно-пропускных систем (шлагбаумов);

- услуги консьержа;
- охрана;
- техническое обслуживание видеонаблюдения;
- техническое обслуживание коллективной антенны;
- техническое обслуживание радиоточки
- техническое обслуживание калиток.

В связи с тем, что объем вывезенного мусора ежемесячно разный, размер платы составляет от 3 до 6 руб./куб.м. с 1 кв. м общей площади помещения, принадлежащего собственнику в зависимости от объема предоставленной услуги за месяц Данный порядок расчета платы по статье Вывоз мусора действует до утверждения единого тарифа на вывоз твердых коммунальных отходов, а так же определения регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Оплата дополнительных услуг не включенных в стоимость обслуживания и содержания жилого помещения осуществляется в следующем порядке:

Плата за техническое обслуживание охранно-пропускных систем (шлагбаумов) производится пропорционально общей площади помещения, принадлежащего собственнику. Данные затраты не включены в размер платы по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома и выставляются отдельной строкой в извещении на оплату жилищно-коммунальных услуг. Размер платы за техническое обслуживание шлагбаумов составляет 0,30 руб. с одного квадратного метра общей площади принадлежащего собственнику помещения.

Плата за охрану объекта производится пропорционально общей площади помещения, принадлежащего собственнику Данные затраты не включены в размер платы по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома и выставляются отдельной строкой в извещении на оплату жилищно-коммунальных услуг. Размер платы за охрану объекта составляет 6,53 руб. с одного квадратного метра общей площади принадлежащего собственнику помещения.

Плата за услуги консьержа производится пропорционально общей площади помещения, принадлежащего собственнику Данные затраты не включены в размер платы по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома и выставляются отдельной строкой в извещении на оплату жилищно-коммунальных услуг. Размер платы за услуги консьержа составляет 4,55 руб. с одного квадратного метра общей площади принадлежащего собственнику помещения.

Плата за техническое обслуживание систем видеонаблюдения производится пропорционально общей площади помещения, принадлежащего собственнику. Данные затраты не включены в размер платы по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома и выставляются отдельной строкой в извещении на оплату жилищно-коммунальных услуг. Размер платы за техническое обслуживание систем видеонаблюдения 0,21 руб. с одного квадратного метра общей площади принадлежащего собственнику помещения.

Плата за техническое обслуживание коллективной антенны производится пропорционально общей площади помещения, принадлежащего собственнику. Данные затраты не включены в размер платы по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома и выставляются отдельной строкой в извещении на оплату жилищно-коммунальных услуг. Размер платы за техническое обслуживание коллективной антенны 0,40 руб. с одного квадратного метра общей площади принадлежащего собственнику помещения.

Плата за техническое обслуживание радиоточки производится пропорционально общей площади помещения, принадлежащего собственнику. Данные затраты не включены в размер платы по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома и выставляются отдельной строкой в извещении на оплату жилищно-коммунальных услуг. Размер платы за техническое обслуживание радиоточки 0,00 руб. с одного квадратного метра общей площади принадлежащего собственнику помещения.

Плата за техническое обслуживание калиток производится пропорционально общей площади помещения, принадлежащего собственнику. Данные затраты не включены в размер платы по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома и выставляются отдельной строкой в извещении на оплату жилищно-коммунальных услуг. Размер платы за техническое обслуживание калиток 0,30 руб. с одного квадратного метра общей площади принадлежащего собственнику помещения.

Обслуживание домофонного оборудования 2 двери - 45 руб. с квартиры, 3 двери – 50 руб. с квартиры

Директор ООО «Управляющая компания
«ЮГ- СЕРВИС» С.А. Жолтиков_____

Собственник___

п.2.2 Приложения №1 к договору управления многоквартирным домом
№ 323 от «12» 07 2018 г.

**Состав минимального перечня услуг и работ,**
**необходимых для обеспечения надлежащего содержания**
**общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 35-я Линия, дом 87/35**

**I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.**

| № п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)* |
|---|---|---|
| **1. Работы, выполняемые для всех видов фундаментов** | | |
| 1.1. | Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 1.2. | Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 1.4. | Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.(отмостка) | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 1.3. | Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода. (отмостка) | *По результатам осмотров* |
| **2. Работы, выполняемые для зданий с подвалами** | | |
| 2.1. | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. | *Температура воздуха должна быть не ниже +5°С, относительная влажность воздуха - не выше 60%.*<br>*Регулярно сквозное проветривание в сухие и не морозные дни.* |
| 2.2. | Восстановление температурно-влажностного режима подвальных помещений. | *По результатам осмотров* |
| 2.3. | Проверка технического состояния и уборка помещений подвалов, входов в подвалы и приямков. | *С периодичностью 1-3 месяца в зависимости от условий эксплуатации* |
| **3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов** | | |
| 3.1. | Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, с 01 августа по 30* |

| № п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)* |
|---|---|---|
| | наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами | *сентября* |
| 3.2. | Выявление состояния и повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней. | *По результатам осмотров (ремонт выполняется в течении 1 суток с незамедлительным ограждением опасной зоны)* |
| **4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов** | | |
| 4.1. | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 4.2. | Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных и монолитных и железобетонных плит. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| **5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов** | | |
| *нет* | | |
| **6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов** | | |
| 6.1. | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, отсутствия прогибов и колебаний, трещин. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 6.2. | Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры крупных выбоин<br>и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 6.3. | Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30* |

| № п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)* |
|---|---|---|
| | поясов балок) трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий. | *сентября* |
| 6.4. | Осмотр металлических конструкций покрытия. | *1 раз в месяц*<br>*с 01 по 15 число месяца* |
| **7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов** | | |
| 7.1. | Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 7.4. | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 7.5. | Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи. | *В зимнее время года с учетом среднесуточных температур* |
| 7.6. | Проверка состояния водоотводящих устройств. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 7.7. | Очистка водоотводящих устройств кровли от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | *Регулярно, по мере необходимости* |
| 7.8. | Очистка кровли от скопления снега и наледи. Кровля с внутренним водостоком.(п. 4.6.1.23 Постановления Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда") | *нет* |
| 7.9. | Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов; окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами. | *По результатам осмотров* |
| **8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов** | | |
| 8.1. | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепления ограждений. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 8.2. | Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях, трещин в | *2 раза в год, согласно утвержденного графика* |

| № п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)* |
|---|---|---|
| | сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами. | *в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 8.3. | Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика* |
| 8.4. | Окраска металлических конструкций лестниц. | *1 раз в 5 лет* |
| 8.5. | Оштукатуривание или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам. | *1 раз в 5 лет* |
| **9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов** | | |
| 9.1. | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 9.2. | Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 9.3. | Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, подвалы. | *По результатам осмотров* |
| 9.4. | Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 9.5. | Ремонт отделки фасадов и их элементов, наружных водостоков. | *В сроки, установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степени загрязнения, наличия выколов, разрушения покрытия) и условий эксплуатации* |
| **10. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах** | | |
| | *Нет* | |
| **11. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов** | | |
| 11.1 | Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30* |

| № п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями) |
|---|---|---|
| | | *сентября* |
| 11.2. | Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию. | *По результатам осмотров* |
| **12. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов многоквартирных домов** | | |
| *нет* | | |
| **13. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений в многоквартирных домах** | | |
| 13.1 | Определение температурно-влажностного режима, механической прочности и работоспособности элементов оконных и дверных заполнений. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 13.2 | Ремонт элементов оконных и дверных заполнений. | *По результатам осмотров* |

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме.**

| № п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями) |
|---|---|---|
| **1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов** | | |
| *нет* | | |
| **2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов** | | |
| 2.1. | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудование систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем | *3 раза в год, согласно заключенного договора с подрядной организацией*<br>*В порядке определенном Постановления Правительства РФ №410 от 14.05.2013 г.* |
| 2.2 | Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки | *По мере необходимости, по заявке* |
| 2.3 | Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них | *По мере необходимости, по заявке* |
| 2.4 | Устранение неплотностей в Вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправности шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, | *По мере необходимости, по заявке* |

| № п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями) |
|---|---|---|
| | зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений | |
| 2.5 | Проверка исправности, техническое обслуживание ремонт оборудования системы холодоснабжения | *нет* |
| 2.6 | Контроль и обеспечение исправности систем автоматического дымоудаления | *1 раз в месяц, согласно заключенного договора с подрядной организацией, по заявке с 01 по 30 число месяца* |
| 2.7 | сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; | *нет* |
| 2.8 | контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; | *По результатам обхода* |
| 2.9 | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | *По результатам осмотра, по мере необходимости* |
| **3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы отопления, водоснабжения и канализации многоквартирных домов** | | |
| 3.1. | Осмотры наиболее ответственных элементов системы (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства, расширительные баки) и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и каналах). | *1 раз в неделю, согласно договора заключенного с подрядной организацией с понедельника по пятницу с $08^{30}$ по $17^{30}$* |
| 3.2. | Осуществление постоянного контроля параметров теплоносителя и воды (давление, температура, расход) и оперативное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и восстановлению герметичности систем при ее аварии. | *Ежедневно* |
| 3.3. | Проверка исправности, профилактика и восстановление (по результатам проверок) регулирующих элементов запорной арматуры | *В соответствии с инструкцией завода-изготовителя.* |
| 3.4. | Замена неисправных контрольно-измерительных пр (манометров, термометров). | *По результатам осмотров или при возник неисправностей в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентя* |
| 3.5. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, в | *По результатам осмотров или при возник* |

| № п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)* |
|---|---|---|
| | многоквартирном доме. | *неисправностей*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентя* |
| 3.6. | Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации. | *По результатам осмотров или при возникн неисправностей*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентя* |
| **4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения многоквартирных домов** | | |
| 4.1. | Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных вытяжек. | *2 раза в год, согласно утвержденного графика*<br>*в период с 01 апреля по 31 мая, 01 августа по 30 сентября* |
| 4.2. | Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка; прочистка дренажных систем; прочистка дворовой канализационной сети; прочистка колодцев. | *Незамедлительно при возникновении засоров* |
| 4.3. | Промывка участка водопровода. | *После выполнения на участке ремонтных работ, требующих его вскрытия* |
| **5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электро-, оборудования многоквартирных домов** | | |
| 5.1. | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки. | *Проверка состояния стационарного оборудования и электропроводки аварийного и рабочего освещения, испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств должны проводиться при вводе сети электрического освещения в эксплуатацию, а в дальнейшем по графику, утвержденному ответственным за электрохозяйство. Один раз в три года* |
| 5.2. | Проверка устройств защитного отключения. | |
| 5.3. | Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей | *При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей.* |
| **6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем внутридомового газового** | | |

| № п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)* |
|---|---|---|
| **оборудования многоквартирных домов** | | |
| 6.1. | Определение состояния газового оборудования и выявление не предусмотренных проектом изменений в системе внутридомового газового оборудования. | *1 раз в год, согласно договора, заключенного с подрядной организацией*<br><br>*ноябрь* |
| 6.2. | Инвентаризация и в необходимых случаях диагностика систем внутридомового газового оборудования. | *Первичная диагностика, имеющая цель определение необходимого состава ремонтных работ и остаточного ресурса (дополнительного срока службы) – через 30 лет после ввода системы в эксплуатацию;*<br><br>*Повторная диагностика, проводится по истечении срока (по остаточному ресурсу), установленного по результатам первичной или предыдущей повторной диагностики;*<br><br>*Внеочередная диагностика проводится при возникновении значительных дефектов или неисправностей (или признаков появления этих неисправностей), создающих угрозу для дальнейшей эксплуатации системы* |
| 6.3. | Техническое обслуживание и ремонт внутридом газового оборудования. | *При разгерметизации внутреннего газопровода и возникновении неисправностей в газовом оборудовании;*<br><br>*По результатам диагностики систем* |
| **7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания и ремонта лифта** | | |
| 7.1 | Организация системы диспетчерского обслуживания и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта | *Ежедневно, согласно заключенного договора, с подрядной организацией* |
| 7.2 | Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) | *Регулярно, по мере необходимости* |
| 7.3 | Обеспечение проведения аварийного диспетчерского обслуживания лифта (лифтов) | *Круглосуточно, согласно заключенного договора, с подрядной организацией* |
| 7.4 | Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования | *1 раз в год, согласно заключенного договора, с подрядной организацией* |
| 7.5 | Страхование лифтов | *Ежегодно* |

## III. Работы и услуги по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории.

| № п/п | Состав работ/услуг | Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)* |
|---|---|---|
| | **1. Работы по содержанию помещений общего пользования** | |
| 1.1. | Влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей.<br>Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2х этажей | *1 раз в 10 дней, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$*<br>*5 раза в неделю, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| 1.2. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверей. | *1 раз в месяц, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| 1.3. | Мытье окон. | *2 раз в год, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| 1.4 | Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков | *2 раза в год, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| 1.5. | Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования, имущества многоквартирного дома. | *Ежемесячно* |
| | **2. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года** | |
| 2.1. | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см. | *В соответствии с классом территорий, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| 2.2. | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см. | *В соответствии с классом территорий, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| 2.3. | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова). | *5 раз в неделю, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| 2.4. | Очистка территории от наледи и льда. | *В соответствии с классом территорий, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| 2.5. | Посыпка территории противогололедными реагентами. | *По мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок окончания всех работ - 3 часа, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |

| № п/п | Состав работ/услуг | Периодичность или условия проведения *(рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)* |
|---|---|---|
| 2.6. | Уборка площадки перед входом в подъезд. | *Не реже одного раза в день, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| **3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года** | | |
| 3.1. | Подметание и уборка территории. | *5 раз в неделю, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| 3.2. | Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха. | *По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| 3.3. | Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | *1 раз в неделю, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| 3.4 | Уборка газонов<br>Выкашивание газонов | *5 раз в неделю, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$*<br>*3 раза в сезон, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| **4. Работы по вывозу твердых и жидких бытовых отходов с обслуживаемых контейнерных площадок** | | |
| 4.1. | Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 2,5 куб. м). | *Ежедневно, в течение рабочего дня с $08^{30}$ до $16^{30}$* |
| 4.2. | Организация мест накопления, сбор отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IVкласса опасности. | *Порядок определяется органом государственной власти субъекта Российской Федерации* |

| **Перечень услуг (работ)** | | |
|---|---|---|
| **№п/п** | **Наименование услуги (работы)** | **Сроки и периоды выполнения работ, оказания услуг** |
| **1** | Хранение и ведение документации по многоквартирному дому | в течение срока действия договора управления |
| **2** | Заключение договоров на выполнение работ по содержанию многоквартирного дома с подрядными организациями | в течение срока действия договора управления |
| **3** | Начисление и сбор платы за коммунальные услуги, содержание жилого помещения, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов | ежемесячно |
| **4** | Осуществление контроля за качеством предоставляемых услуг | в порядке, определяемом Управляющим с учетом пункта 3.1 Договора |
| **5** | Прием собственников, а так же Лиц, пользующихся помещениями на основании разрешения Собственника помещения по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного жилого дома, а так же по иным вопросам | В порядке, определяемом п.3.1.11 Договора |
| **6** | Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке | В порядке, установленном договором управления |

| | | |
|---|---|---|
| | управления домом, изменения размера платы, порядка внесения платежей и других условиях, связанных с управлением домом | |
| 7 | Выдача справок собственникам в соответствии с видом деятельности Управляющего | В день обращения, по графику приема |
| 8 | Принятие, рассмотрение заявлений (требований, претензий) о не предоставлении или не качественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направлению заявителю извещения о результатах их рассмотрения | В течении 10 до 30 дней с даты получения |
| 9 | Произведения сверки расчётов по плате за коммунальные услуги, содержание жилого помещения по требованию собственника, а так же выдача документов подтверждающих правильность начисления и расчетов | В порядке установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") |
| 10 | Организация выполнения дополнительных услуг (работ) по заявкам собственников | В порядке в установленном Управляющим порядке |
| 11 | Подготовка отчета о выполнении Договора за истекший календарный год | В течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. |

**Текущий ремонт** [1]

Фундаменты и стены:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановления облицовки фундаментов и стен, устройство и ремонт вентиляционных продухов, смена или ремонт отмостки, восстановление приямков, входов в подвалы, заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен, герметизация стыков элементов подсобных зданий, заделка выбоин трещин на поверхности блоков и панелей, заделка отверстий, гнезд, борозд, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки, ремонт и окраска фасадов. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

Крыши:

- все виды работ по устранению неисправностей кровель, замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров, устройств заземления зданий с восстановлением водонепроницаемости места крепления, установка доводчиков пружин, упоров, смена оконных и дверных приборов.

Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки):

- над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление металлических перил, заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных крылец и зонтов, устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков на входов в подвал.

Инженерные сети:

- смена участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, восстановление разрушенной тепловой изоляции, уплотнение соединений. Утепление, укрепление трубопроводов, смена фасадных частей, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, замена неисправных участков электрической сети здания, электроустановочных изделий светильников, автоматических выключателей, пакетных переключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического и дистанционного управления освещением придомовой территории и мест общего пользования, замена отдельных узлов электроустановок.

**Плановые осмотры жилых зданий**

Общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции. Инженерное оборудование и внешнее благоустройство.

Частичные - осмотры, которые предусматривают осмотры отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры производятся два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Срочный мелкий ремонт - устранение повреждений и неисправностей отдельных элементов для поддержания эксплуатационных показателей, допустимых характеристик, надежности и безопасности.

---

[1] *Работы по текущему ремонту выполняются при наличии денежных средств на лицевом счете дома и статьи расхода включенной в договор управления*

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору управления многоквартирным дом**
**№ 323 от «12» 07 201**

Расчет стоимости обслуживания и содержания жилого помещения

Тариф 25,99

Литер 13, ул. 35-я Линия, дом 87/35, г.Ростов-на-Дону

| | |
|---|---|
| Общая площадь к начислению, кв.м | 18 692,70 |
| Уборочная площадь помещений мест общего пользования, кв.м | 6 478,30 |

| | Наименование | Стоимость (руб./1 кв.м.) в месяц |
|---|---|---|
| | ***Содержание и обслуживание общего имущества*** | |
| 1 | ТО, освидетельствование, страхование лифтов | 2,75 |
| 2 | ТО вентиляции и дымоудаления | 1,01 |
| 3 | ТО вент.каналов и дымоходов | 0,95 |
| 4 | ТО и диспетчеризация пожарной сигнализации | 1,78 |
| 5 | ТО системы пожаротушения | 0,54 |
| 6 | Периодические испытания и измерения электрооборудования и электроустановок | 0,18 |
| 7 | ТО газопровода и газового оборудования | 0,35 |
| 8 | Снятие показаний на объекте ГРПШ | 0,15 |
| 9 | ТО теплогенераторных | 0,36 |
| 10 | ТО водяной насосной станций | 0,30 |
| 11 | Дератизация, дезинсекция | 0,18 |
| 12 | Уборка придомовой территории | 2,41 |
| 13 | Техническое обслуживание внутридомовых инж.систем | 3,48 |
| 14 | Уборка мест общего пользования | 3,52 |
| 15 | Аварийно-диспетчерская служба | 1,90 |
| 16 | Услуги управления | 2,88 |
| 17 | Благоустройство | 0,67 |
| 18 | Прочее | 0,50 |
| 19 | Услуги юридической службы и работа с должниками | 0,10 |
| 20 | Рентабельность, 2 % | 0,48 |
| 21 | Текущий ремонт | 1,50 |
| **Итого** | | 25,99 |

Директор ООО «Управляющая компания «ЮГ-СЕРВИС» _____ /С.А.Жолтиков/

Собственник

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 к Договору управления многоквартирным домом №323 от «12» 07 2018 г.**

| | Порядок определения цены договора | на 1 м2 |
|---|---|---|
| | *1. Содержание придомовой территории* | |
| | оплата труда за уборку придомовой территории | |
| | инвентарь и расходные материалы: стоимость инвентаря, соли, песка, | 2,41 |
| | 2. *Содержание мест помещений общего пользования* | |
| | оплата труда тех.служащей | |
| | инвентарь и расходные материалы: швабра, ветошь, щетки, перчатки, | 3,52 |
| | Дератизация, дезинсекция: согласно договора | 0,18 |
| | *3. Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем* | |
| | оплата труда разнорабочего | |
| | инвентарь и расходные материалы: мелкий ремонт инженерного оборудования | |
| | Демеркуризация энергосберегающих ламп | |
| | Оплата труда контроллеров | 3,48 |
| | 4. *Аварийно-диспетчерская служба* | |
| | аварийно-ремонтные работы: накопительный фонд для оплаты услуг | |
| | оплата труда слесаря -сантехника | |
| | оплата труда электрика | 1,90 |
| | 5. *ТО и диспетчеризация пожарной сигнализации и системы пожаротушения* | |
| | Т\о пожарной сигнализации: согласно договора | |
| | диспетчеризация пожарной сигнализации: согласно договора | |
| | Т/о системы пожаротушения | 2,32 |
| | 6. *Обслуживание вентиляции и дымоудаления, вент.каналов и дымоходов* | |
| | обслуживание вентиляции и дымоудаления: согласно договора | |
| | периодическая проверка дымоходов: согласно договора | 1,96 |
| | 7. *ТО теплогенераторных* | |
| | Согласно договора (обслуживание теплогенераторных) | 0,36 |
| | 8. *Электрические сети* | |
| | Периодические испытания и измерения электрооборудования и электроустановок (1 раз в 36 месяцев) | 0,18 |
| | 9. *ТО насосных станций* | |
| | инженер КИПА: согласно договора ( обслуживание водяной насосной станции ) | 0,30 |
| | 10. *ТО газопровода и газового оборудования* | |
| | Т\о газопровода: согласно договора | 0,35 |
| | Снятие показаний на объекте ГРПШ | 0,15 |
| | *11. Обслуживание лифтового хозяйства* | |
| | Т\о лифтового хозяйства : согласно договора | |
| | страхование лифта : согласно договора | |
| | освидетельствование лифтов : согласно договора | 2,75 |
| | *Текущий ремонт* | 1,50 |
| | *Управление многоквартирным домом* | 2,88 |
| | *Благоустройство* | 0,67 |
| | *Прочее* | 0,50 |
| | *Услуги юридической службы и работа с должниками* | 0,10 |
| | *Рентабельность, 2 %* | 0,48 |

**При расчете учитывается:- утвержденная ЦБ ставка инфляции за год; - процентное повышение стоимости коммунальных ресурсов; - изменения в налоговом законодательстве- изменение стоимости услуг сторонних организаций**

Директор ООО «УК «ЮГАСЕРВИС» _____ С.А. Жолтиков
Собственник

**Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом**
**№ 323 от «12» 07 2018 г.**

## Состав и техническое состояния общего имущества многоквартирного дома

### I. Общие сведения о многоквартирном доме

| | |
|---|---|
| Адрес | г. Ростов-на-Дону, ул. 35-я Линия, дом 87/35 |
| Индивидуальное наименование дома | - |
| Серия, тип постройки | Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями |
| Год постройки | 2018 |
| Инвентарный номер | - |
| Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) | - |
| Количество квартир | 329 |
| Строительный объем | 89 525 куб.м |
| Площадь дома | 27 792,2 кв.м |
| Площадь жилых помещений | 18 358,9 кв.м |
| Площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | 333,8 кв.м |
| Площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | 6478,3 кв.м |

| Наименование | Наличие (да/нет) | Единицы измерения | Количество |
|---|---|---|---|
| Межквартирные лестничные площадки | нет | | - |
| Площадь пола лестничных клеток | да | кв.м. | 1026,5 |
| Лестницы | да | шт. | 3 |
| Количество лестничных маршей | да | шт. | 104 |
| Лифтовые шахты | да | шт./кв.м. | 3/1575 |
| Коридоры | да | кв.м. | 3267,9 |
| Подвал | да | кв.м. | 1082,2 |
| Технические подвалы | нет | - | - |
| Площадь застройки | да | кв.м. | 1372,1 |
| **Ограждающее несущие и ненесущие конструкции** | | | |
| Фундамент - монолитная подушка, ж/бблоки | да | Толщина, кв.м. | 800 |
| Стены и перегородки внутри подъездов | да | кв.м. | 7106,33 |
| Площадь потолка | да | кв.м. | 1082,2 |
| Количество подъездов | да | шт. | 3 |
| Количество этажей | да | шт. | 24 |
| Крыши | да | кв. м. | 1082,2 |
| Количество крыш | да | шт. | 1 |
| Двери/калитки/пожарные ворота/автоматические, откатные ворота | да | шт. | 118 |
| Окна ПВХ | да | кв. м. | 2041,19 |
| Цоколь керамогранит | нет | - | - |
| Окна витражи алюминиевые с полимерным цветным покрытием и тонированным остеклением | нет | - | - |
| **Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование** | | | |
| Лифты и лифтовое оборудование | да | шт. | 6 |
| Площадь кабин пассажирский/грузовой | да | кв.м | 2,5/4,0 |
| Вентиляция | да | м | |
| Количество вентиляционных каналов | да | шт. | |
| Количество дымоходов | да | - | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Дымоходы | да | м | 1300 |
| Котлы | да | шт | 3 |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | нет | - | - |
| Протяженность желоба трубы | нет | - | - |
| Электрические водно-распределительные устройства | да | шт. | 1 |
| Светильники точечные | нет | - | - |
| Системы дымоудаления | да | шт. | 3 |
| Магистраль с распределительным щитком | да | шт. | 3 |
| Сети электроснабжения | да | м | 66707 |
| Антенна аналоговая/спутниковая | нет | - | - |
| Мультисвитчер | нет | - | - |
| Усилитель | нет | - | - |
| Кабель | нет | - | - |
| Насосы | да | шт. | 3 |
| Приборы отопления: радиаторы алюминиевые | нет | - | - |
| Трубопровод отопления | да | м | 432 |
| Трубопровод холодной воды | да | м | 915 |
| Канализация | да | м | 1120 |
| Задвижки внутренние, уличные, краны на системах водоснабжения, внутренние, уличные | да | шт. | 79 |
| Коллективные приборы учета | да | шт. | 5 |
| Сигнализация звуковая | да | шт. | 69 |
| Пожаротушение автоматическое | нет | - | - |
| Пожаротушение.пожарные гидранты/пожарные краны | нет | - | - |
| Сети газоснабжения | да | м | 1300 |
| Задвижки газоснабжения | да | шт. | 20 |
| Указатели наименования улицы на фасаде МКД, знаки | да | шт. | 5 |
| **Земельный участок** | | | |
| Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома | да | кв.м. | - |
| Зеленые насаждения: хвойные | да | шт. | - |
| Асфальт | да | кв.м. | - |
| Декоративная плитка | нет | - | - |
| Ограждения | да | м | - |
| Скамейки | да | шт. | - |
| Ливневая сеть | нет | - | - |
| Водоотводные люки | да | шт. | - |
| Детская игровая площадка | да | шт./кв.м | - |
| Контейнерная площадка для ТБО | да | шт./кв.м. | - |

## II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

| | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
|---|---|---|---|
| 1. | Фундамент | монолитная подушка, ж/б монолит | состояние хорошее |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | Кирпич, гасосиликат | состояние хорошее |
| 3. | Перегородки | газосиликат | состояние хорошее |
| 4. | Перекрытия | | |
| | чердачные | Монолит, бетон | состояние хорошее |
| | междуэтажные | Монолит, бетон | состояние хорошее |
| | подвальные | Монолит, бетон | состояние хорошее |
| | (другое) | | |
| 5. | Крыша | оцинк.железо | состояние хорошее |
| 6. | Полы | цементная стяжка | состояние хорошее |
| 7. | Проемы | ПВХ, стеклопакеты | состояние хорошее |
| | окна | | |
| | двери | вх. металлические | состояние хорошее |
| | (другое) | | |
| 8. | Отделка | | |
| | внутренняя | оштукатурено | состояние хорошее |
| | наружная | расшивка швов | состояние хорошее |
| | (другое) | | |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | | |
| | электроплиты | | |
| | телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания | телефон | состояние хорошее |
| | сигнализация | пожарная | состояние хорошее |
| | мусоропровод | | |
| | лифт | лифты | состояние хорошее |
| | вентиляция | естественная | состояние хорошее |
| | (другое) | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | | |
| | электроснабжение<br>холодное водоснабжение<br>горячее водоснабжение | скрытая проводка<br>центральный<br>автономное | состояние хорошее<br>состояние хорошее<br>состояние хорошее |
| | водоотведение<br>газоснабжение<br>отопление (от внешних котельных)<br>отопление (от домовой котельной)<br>печи<br>калориферы<br>АГВ<br>(другое) | центральная<br>сетевое<br><br><br><br><br><br>автономное | состояние хорошее<br>состояние хорошее |
| 11. | Крыльца | | |
| 12. | Другое | входы, ступени, пандус, лоджии | состояние хорошее |

Директор
ООО «Управляющая компания
«ЮГ-СЕРВИС» С.А. Жолтиков

Собственник __ ___