

Договор управления многоквартирным домом

г. Барнаул

«__» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Восход»**, в лице директора Трубицына Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны и **собственник жилого/нежилого** (нужное подчеркнуть) **помещения №__** в доме, расположенном по адресу: г. Барнаул, ул. Гоголя, № 25а, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в Договоре

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Многokвартирный дом – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию по адресу: город Барнаул, ул. Гоголя, дом № 25а.

Помещение – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности и/или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приёмке.

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

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

Общее имущество Многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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 другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

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

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Высший орган управления домом - общее собрание собственников помещений в доме. В перерывах между общими собраниями, органом управления домом является Совет дома.

Совет Многоквартирного дома (Совет МКД) - выборный орган Собственников помещений многоквартирного жилого дома, выбираемый на общем собрании Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников в Многоквартирном доме (протокол от №__).

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников, Пользователей.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, Пользователям.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Перечень технической и иной документации на Многоквартирный дом указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (Пользователю) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом (далее – Перечень), а также периодичность указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания Собственников в порядке, установленном жилищным законодательством, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых Собственниками, в качестве оплаты за содержание общего имущества в Многоквартирном доме. Изменения в Перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. В течение одного месяца с момента принятия Многоквартирного дома на обслуживание, составить акт о составе и состоянии общего имущества Многоквартирного жилого дома, совместно с двумя представителями от Совета МКД.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, разрешения и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Оказывать Собственнику услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с перечнем и периодичностью, указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.1.5. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг в необходимых объемах и надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных действующим законодательством.

Под деятельностью Управляющей организации по предоставлению коммунальных услуг понимается деятельность по заключению с ресурсоснабжающими организациями поставки коммунального ресурса, осуществлению контроля за качеством предоставляемого коммунального ресурса, техническому обслуживанию внутридомовых инженерных систем и их текущему ремонту, с использованием которых Собственнику предоставляются коммунальные услуги.

3.1.6. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора, в том числе при заключении Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом,

внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, финансово-хозяйственную документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.1.8. Проводить технические осмотры общего имущества Многоквартирного дома не менее двух раз в год и корректировать базу данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.9. Разработать и исполнять текущие и перспективные планы выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника и иных Пользователей помещением Собственника заявки, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.11. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб от Собственника и лиц, пользующихся помещением Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.12. Своевременно, но не позднее, чем за два дня до начала перерыва, информировать Собственника о предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении некачественных коммунальных услуг, продолжительности предоставления некачественных коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома.

3.1.13. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором при необходимости уведомить Собственника, иного Пользователя помещения Многоквартирного дома о причинах путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома или на информационных сайтах.

3.1.14. Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая предоставление Собственнику платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.15. Информировать Собственника о телефонах аварийных служб путем их указания на платежном документе и (или) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома или на информационных сайтах.

3.1.16. Выдавать в течение пяти рабочих дней со дня обращения справки из финансового лицевого счета и (или) домовой книги и иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. По требованию Собственника и лиц, пользующихся помещением Собственника, выдавать справки, необходимые для оформления субсидии и льгот на оплату жилого помещения и коммунальных услуг без взимания платы.

3.1.17. Принимать участие в приёмке на коммерческий учёт индивидуальных приборов учёта потребления коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.18. Не позднее трёх дней до проведения ремонтных работ на общедомовом оборудовании внутри помещения Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися помещением Собственника, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить в адрес Собственника уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения Собственника.

3.1.19. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1.20. Предоставить на основании решения общего собрания, уполномоченному собранием представителю Совета МКД в течение первого квартала текущего года письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год. Также по запросу Совета МКД предоставлять ежеквартальные отчеты о выполнении договора управления.

Предоставить отчет общему собранию Собственников за истекший календарный год с обязательным дублированием отчета на информационном стенде, расположенном на первом этаже дома, о выполнении настоящего Договора. Отчет предоставляется в письменной форме и должен содержать информацию о полученных доходах и расходах, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Все акты выполненных работ должны быть подписаны только членами Совета МКД, остальные документы подписанные другими Собственниками к отчету не принимаются и не учитываются.

3.1.21. На основании заявки Собственника или иных лиц, пользующихся помещением Собственника, направлять представителя Управляющей организации для составления акта о времени и причинах нанесения ущерба Собственнику, связанному с неисправностью общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.22. Предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и текущему ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объёме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах, тарифах и нормативах на предоставляемые коммунальные услуги и

размерах оплаты этих услуг.

3.1.23. Предоставлять гражданам информацию о порядке перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае невыполнения работ и оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.24. Обеспечить качественное выполнение порученных работ в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, в рамках адресной программы содержания, текущего ремонта общего имущества дома и условиями настоящего Договора.

3.1.25. Принимать от Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника, плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги.

3.1.26. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание придомовой территории.

3.1.27. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, инженерных сетей и другого оборудования к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.28. Заключить от имени и за счёт Собственника договоры на содержание и ремонт дома с поставщиками жилищных и, в случае решения общего собрания Собственников, прочих услуг (антенна, домофон, кабельное телевидение, интернет - на условиях утвержденных общим собранием).

3.1.29. Участвовать во всех проводимых проверках состояния общего имущества Многоквартирного дома, а также в составлении актов о снижении объёмов и (или) качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

3.1.30. Своевременно принимать меры по устранению выявленных недостатков, возникших по вине Управляющей организации и привлеченных ею подрядных организаций.

3.1.31. Осуществлять контроль за использованием жилых и нежилых помещений по назначению, за наличием разрешения на выполнение работ по переоборудованию и перепланировке помещений.

3.1.32. В течение трёх рабочих дней со дня прекращения договора управления Многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества Многоквартирного дома путем проведения осмотров технического и санитарного состояния внутриквартирных конструкций, технических устройств, инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника.

3.2.3. По решению общего собрания Собственников помещений в доме, сдавать в аренду нежилые, подвальные и чердачные помещения, фасады, земельный участок Многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду, указанных объектов, направлять на ремонт и обслуживание Многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием Многоквартирного дома, а также на другие цели предусмотренные договором или решением общего собрания.

3.2.4. В случае непредставления Собственником в период с 18 по 23 число текущего месяца до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием, утвержденных на территории г. Барнаула нормативов, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, но не более чем за 6 месяцев в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, фактическим данным приборов учета проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Проводить проверку работы индивидуальных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.7. Применять меры, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в случае нарушения Собственником сроков платежей и других обязательств по данному Договору, в том числе взыскивать с Собственника в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему

Договору, пени за просрочку платежей.

3.2.8. Прекратить выдачу справок и любых других документов при наличии задолженности по текущему содержанию и/или капитальному ремонту и/или коммунальной услуге более одного месяца и отсутствии соглашения о погашении долга.

3.2.9. Проводить проверки по выявлению временно проживающих в жилых помещениях граждан, не вносящих плату за жилищно-коммунальные услуги по Договору.

3.2.10. Приостанавливать, ограничивать и (или) прекращать в порядке, установленном настоящим Договором, предоставление услуг по настоящему Договору при наличии задолженности у Собственника, Пользователя помещения хотя бы за одну коммунальную услугу свыше трёх месяцев или при выявлении факта самовольного подключения Собственником, Пользователем к внутридомовым инженерным системам, вплоть до устранения нарушения, либо в случае нарушения Собственником, Пользователем иных требований настоящего Договора.

3.2.11. В соответствии с законодательством Российской Федерации контролировать производство работ при переустройстве и (или) перепланировке помещения. Приостанавливать проведение этих работ в случае отсутствия предварительного согласования в порядке, установленном в п. 3.3.9.

3.2.12. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.13. Требовать от Собственника, Пользователя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения Собственником, нанимателя помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.2.12.

3.2.14. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.15. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.14 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно — в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.16. Информировать Собственника о необходимости инициирования Собственником проведения внеочередного общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме путем размещения информации в местах общего пользования, на информационных сайтах либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги Управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома при недостаточности средств на проведение таких работ, проведении работ капитального характера по ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также в иных целях, связанных с управлением Многоквартирным домом. Кроме того, в любое время размещать на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома, на информационных сайтах списки должников-Собственников помещений в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги и размеры сумм.

3.2.17. Выносить на общее собрание Собственников помещений Многоквартирного дома предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.2.18. В случаях, когда общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома не принято решение о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома в установленном законом порядке, а проведение капитального ремонта Многоквартирного дома необходимо, что должно подтверждаться соответствующими актами, предписаниями органов, осуществляющих государственный и муниципальный контроль и надзор за состоянием общедомового имущества, Управляющая организация вправе провести работы по капитальному ремонту, а расходы по его проведению включить в единый платежный документ отдельной статьей.

3.2.19. В течение 35 рабочих дней с начала работ по настоящему Договору составить акт приема на обслуживание общего имущества Многоквартирного дома с указанием фактического технического состояния и предоставить копию акта председателю, либо членам совета Многоквартирного дома.

3.2.20. Выносить предписания Собственнику помещения, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.21. Выдавать и оформлять документы Собственнику, выдача которых законодательством отнесена к

компетенции жилищно-эксплуатационных организаций. Представлять по запросу судебных, правоохранительных органов информацию о существующей задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственником помещения в Многоквартирном доме.

3.2.22. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащем ему помещении, в соответствии с жилищным законодательством.

3.3.2. Производить оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и предоставленные коммунальные услуги в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.3.3. Определять, в том числе на основании предложений Управляющей организации, необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год в срок до 1 ноября года, предшествующего выполнению работ. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.3.4. Избрать совет Многоквартирного дома из числа Собственников помещений в Многоквартирном доме. Совет МКД создается в целях оперативного решения вопросов, связанных с управлением Многоквартирным домом. Полномочия Совета МКД подтверждаются протоколом общего собрания Собственников Многоквартирного дома.

3.3.5. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией.

3.3.6. Обеспечить доступ Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных Собственников в заранее согласованное с Управляющей организацией время.

Обеспечить доступ Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

3.3.7. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более 5 суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.8. При наличии в жилом помещении, принадлежащем Собственнику, индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, Собственник обязан в период с 18 по 23 число текущего месяца передавать в Управляющую организацию показания данных приборов учета.

3.3.9. Соблюдать следующие требования:

а) соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;

б) не производить без письменного согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законом порядке замену остекления помещений и балконов (лоджий), а так же установку на фасаде дома кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома, перенос инженерных сетей, выполнение работ по переустройству и (или) перепланировке.

Не переоборудовать инженерные системы Многоквартирного дома без согласования с Управляющей организацией и соответствующими органами, в том числе систему отопления путем:

- увеличения секций радиаторов;
- изменения расчетного диаметра стояков подводов;
- использования при монтаже неметаллических труб.

в) не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

г) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

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

е) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

з) не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии;

и) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

к) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах без проектов, утвержденных в установленном порядке;

л) не совершать действий, которые могут повлечь нарушение тишины и покоя граждан (по будням с 22.00 до 8.00 часов местного времени, по выходным и нерабочим праздничным дням с 22.00 до 9.00, с 13.00 до 15.00 ежедневно), а при производстве ремонтных работ – с 20.00 до 09.00 с понедельника по субботу и круглосуточно в воскресенье;

м) не допускать захламления балконов, лоджий размещая громоздкие и тяжелые вещи; не допускать загрязнение балконов, лоджий; производить своевременную очистку балконов, лоджий и козырьков балконов, лоджий от свисающих сосулек и наледи в зимнее время;

н) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

о) не использовать мусоропровод (при наличии такового) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

п) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;

р) соблюдать правила содержания домашних животных;

с) устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;

т) при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды Многоквартирного дома.

у) соблюдать иные требования, Правила пользования жилыми помещениями и иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

3.3.10. В 3-дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:

а) о смене Собственника, с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права с предоставлением копии договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника;

б) об изменении количества проживающих (в случаях прибытия и выбытия, сдачи квартиры в наем, аренду и т.д.), в том числе временно проживающих граждан, незарегистрированных в жилом помещении в установленном законодательством РФ порядке;

в) о датах начала, прекращения, сдачи в поднаем, аренду помещений дома;

г) пофамильные сведения по: поднаймаателям, арендаторам помещений;

д) об изменении своего адреса места регистрации и жительства, контактных номеров телефона;

е) о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

3.3.11. В случае временного проживания в жилом помещении граждан, незарегистрированных в установленном порядке, Собственник обязан в течение 10-ти дней с начала проживания граждан, направить в Управляющую организацию уведомление с указанием дня начала и периода временного проживания граждан. При отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов Управляющая организация производит начисление платы за коммунальные услуги на временно проживающих граждан пропорционально количеству прожитых дней.

3.3.12. В случае не направления Собственником, требуемого законодательством РФ уведомления, Управляющая организация, после соответствующей проверки, составляет акт, за подписью двух представителей из состава Совета МКД, о фактически проживающих в Многоквартирном доме и производит начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, исходя из установленного фактического количества проживающих.

3.3.13. Заранее уведомлять Управляющую организацию об отсутствии на период свыше пяти полных календарных дней потребителей коммунальных услуг для проведения перерасчета.

3.3.14. За счет собственных средств в минимально короткий срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений, общего имущества дома.

3.3.15. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.3.16. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями Многоквартирного дома.

3.3.17. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

а) о дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

б) датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов.

3.3.18. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.19. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.20. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т.д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

3.3.21. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора, а также оплачивать разницу между платой нанимателя и полной стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.22. При смене Собственника помещений, предыдущий Собственник обязан рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.3.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, и органов местного самоуправления применительно к условиям настоящего Договора.

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

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

3.3.26. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Барнаула норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.3. Участвовать в осмотрах и обследованиях Многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением.

3.4.5. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику при условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг.

3.4.6. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от

Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества Многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

3.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно- правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

3.4.8. Собственник дает согласие Управляющей организации на заключение договоров с организациями, осуществляющими начисление, сбор, и обработку платежей по жилищно-коммунальным услугам.

4. Порядок расчётов по договору

4.1. Размер платы за помещение и коммунальные услуги устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально принадлежащему Собственнику жилому и (или) нежилому помещению согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

Размер платы по предоставлению услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме составляет 39 рублей 90 копеек за 1 кв.м. в месяц, утвержденный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом устанавливается в размере 22 % от данного тарифа.

Размер платы за прочие услуги определяется Собственниками на общем собрании собственников помещений.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

4.2.1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2. Плату за коммунальные услуги.

4.2.3. Плату за комплексное обслуживание лифта.

4.3. Плата за содержание общедомового имущества дома не включает в себя затраты на комплексное обслуживание лифтов. Оплата за комплексное обслуживание лифтов выставляется собственникам отдельной строкой в платежной квитанции за жилищно-коммунальные услуги, в соответствии с Решением Координационного совета по ценообразованию г. Барнаула.

4.4. Проект перечня услуг и работ составляется Управляющей организацией и представляется Собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения на общем собрании Собственников Многоквартирного дома.

В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения.

В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в Перечень.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные в помещениях, оборудованных индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям, а при отсутствии индивидуального и /или общего (квартирного) приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом повышающего коэффициента.

Размер платы за коммунальный ресурс, потребленный на содержание общего имущества Многоквартирного дома при установленном общедомовом приборе учета рассчитывается исходя из объема потребления коммунального ресурса, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.14 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пунктом 3.1.14 настоящего Договора, плата за помещение и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем, арендатором) не является основанием невнесения платы за помещение, а также за отопление.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы изменяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. Собственник или наниматель (арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего Договора.

4.12. В случае изменения в установленном действующим законодательством порядке тарифов на коммунальные услуги, а также на комплексное обслуживание лифта Управляющая организация применяет новые тарифы со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг.

4.13. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем предоставляемых услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

5.1.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.1.3. При предоставлении услуг по содержанию и текущему ремонту ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по вине Управляющей организации, Управляющая организация по требованию Собственника производит перерасчет Собственнику в установленном действующим законодательством порядке.

5.1.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.1.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг по управлению, содержанию и ремонту, если ущерб произошел вследствие обстоятельств непреодолимой силы и (или) в результате не финансирования Собственником своевременного текущего ремонта и (или) в результате издания акта органом государственной власти или местного самоуправления, вследствие чего качественное исполнение обязательств было невозможным.

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

5.1.7. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества Многоквартирного дома, возникшего до заключения настоящего Договора, что подтверждается актом технического состояния, составляемым во время передачи Многоквартирного дома в управление, или иными документами, подтверждающими состояние общедомового имущества до начала исполнения обязательств по данному Договору.

5.1.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба Собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. В случае нарушения условий настоящего Договора Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации и третьим лицам.

5.2.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая

организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.2.3. В случае ненадлежащего исполнения Собственником возложенных на него настоящим Договором обязательств, по заявлению Управляющей организации он может быть привлечен к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

В случае причинения вреда общему имуществу Многоквартирного дома по вине Собственника, его представителей, рабочих и иных лиц, действующих в его интересе или действующих по его поручению, Собственник возмещает все расходы, необходимые для ремонта и замены испорченного имущества и все сопутствующие расходы третьих лиц, связанные с организацией и подготовкой приведения имущества в первоначальное состояние.

5.2.5. Несвоевременное внесение Собственником платы, установленной в разделе 4 настоящего Договора, влечет за собой начисление Управляющей организацией пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и возможность взыскания в судебном порядке.

5.2.6. В случае, если Собственник длительное время (более года) уклоняется от внесения в полном объеме платы за управление, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома или выполнил переустройство и (или) перепланировку, нарушающие законные права и интересы других Собственников помещений Многоквартирного дома, либо иным образом систематически нарушает законные права и интересы соседей, Управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления с ходатайством о направлении в отношении Собственника искового заявления о прекращении права собственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за деятельностью Управляющей организации

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего договора через представителя собственников, утвержденного общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, или инициативную группу, путем участия:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору;

6.2. Собственник вправе за свой счет, без последующих компенсаций со стороны Управляющей организации, привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

6.3. Контроль за соблюдением условий настоящего договора осуществляют также органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции и обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в границах прав, предоставленных им нормативными правовыми актами.

6.4. При повреждении имущества (общедомового и принадлежащего Собственнику и т.д.) составляется акт, который подписывается комиссией, состоящей не менее, чем из двух представителей Управляющей организации. О времени и месте осмотра поврежденного имущества и составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации) и другие заинтересованные лица.

6.5. Акт должен содержать дату, место и время его составления, дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка), разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении Акта лиц. Акт составляется в трех экземплярах, по одному для лица, причинившего вред, Управляющей организации, и лица, вред имуществу которого причинен.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут досрочно в одностороннем порядке по решению общего собрания Собственников, при ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязанностей по ремонту общего имущества, с обязательным соблюдением п.7.3. настоящего договора, о чём Управляющая организация должна быть уведомлена Собственниками в письменной форме не менее чем за 30 дней до срока расторжения Договора. В этом случае, до момента расторжения настоящего Договора, Собственники обязаны компенсировать расходы Управляющей организации по фактическим затратам. Право на осуществление досрочного расторжения Договора возникает у Собственников при наличии обоснованных письменных претензий и документальных доказательств о невыполнении Управляющей организацией обязательств по Договору.

7.3. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, направленного не менее чем за 30 дней до окончания срока действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок, количество пролонгаций не ограничено.

8. Особые условия

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

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

8.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ, Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор заключен на один год.

9.2. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение 45 календарных дней с момента расторжения настоящего Договора.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Настоящий Договор составлен на ___ страницах и содержит __ Приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: на ____ л.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на ____ л.
3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, на ____ л.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Восход»**

ОГРН 1242200012482

ИНН: 2224216024

КПП: 222401001

Почтовый адрес: 656038, г. Барнаул, ул.

Путиловская, 20, помещ. Н-4.

Официальный сайт: <https://voskhoddom.ru/uk/>

Электронный адрес: uk@voskhoddom.ru

Директор _____ / Трубицын А.С./

Собственник:

Ф.И.О. _____

Адрес места регистрации: _____

Адрес места проживания: _____

Паспорт _____ **№** _____

СНИЛС _____

Тел. сотовый _____

Тел. контактн. лица _____

Автомобиль (транспортное средство: номер, модель, цвет)

_____/_____/

подпись

расшифровка подписи

МП

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	г. Барнаул, ул. Гоголя, 25а
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	22:63:050145:535
3	Серия, тип постройки	Панельный дом
4	Год постройки	2024 г.
5	Степень износа по данным государственного технического учета	0%
6	Степень фактического износа	0%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:	-
9	Количество этажей (в том числе подземных), ед.	11
10	Наличие подвала	1
11	Наличие цокольного этажа	-
12	Наличие мансарды	-
13	Наличие мезонина	-
14	Количество квартир, ед.	90
15	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	5
16	Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	-
17	Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	-
18	Строительный объем, куб.м.	25 187,3 (21 325,7 – жилой дом, 3 861,6 – подземная автостоянка)
19	Площадь:	
	многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками, кв.м.	6 962,4
	жилых помещений (общая площадь квартир), кв.м.	3 662,5
	нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв.м.	547,4
	помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв.м.	2 117,2
20	Количество лестниц, ед.	1
21	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), кв.м.	159,3
22	Уборочная площадь общих коридоров, кв.м.	321,8
23	Уборочная площадь других помещений общего пользования (тамбуры, туалеты, сушилки, кухни, душевые), кв.м.	192,2
24	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, кв.м.	2242
25	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	22:63:050145:231

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 (продухи, приямки)	Монолитная фундаментная плита	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные панели	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
3. Перегородки	Пазогребневые гипсовые плиты	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
4. Перекрытия	Железобетонные панели	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
чердачные	Железобетонные панели, пустотные плиты	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
междуэтажные	Железобетонные панели	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
Подвальные	Железобетонные панели	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
5. Крыша/кровля	Наплавляемая	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
6. Полы	Стяжка и цементно-песчаного раствора	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
лестницы	Железобетонные изделия	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
7. Проемы		
окна	ПВХ	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
двери в подъездах	Алюминиевые	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
8. Отделка		
внутренняя (в подъездах)	Покраска стен, керамогранит на полах	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
наружная	Навесной вентилируемый фасад из ХЦП	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	отсутствуют	
душевые кабины	отсутствуют	
электроплиты	отсутствуют	
телефонные сети и оборудование	отсутствуют	
сети проводного радиовещания	отсутствуют	
вентиляция	Принудительная, каналы из железобетонных вентблоков	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
мусоропровод	отсутствуют	
лифты	Лифт CANNY KLW г/п 1000 кг. 10 ост. введен в эксплуатацию 21.10.2024	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
10. Внутридомовые инженерные		

коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Централизованное, материал проводов - медь	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
холодное водоснабжение	Централизованное, материал труб - стояки полипропилен, циркуляция и разводка в подвале и техэтаже – оцинкованные металлические трубы	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
горячее водоснабжение	Подогрев воды осуществляется в ИТП, материал труб – стояки полипропилен, циркуляция и разводка в подвале и техэтаже – оцинкованные металлические трубы	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
водоотведение	Централизованное, материал труб - полипропилен	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
газоснабжение	отсутствует	
отопление (от внешних котельных)	Централизованное, в доме есть ИТП	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
Приборы учета коммунальных услуг общедомовые	Отопление, общедомовой прибор учета в ИТП; Водоснабжение, общедомовой прибор учета в водомерном узле Электроснабжение, общедомовой прибор учета в электрощитовой	Удовлетворительное, на гарантии застройщика
11. Крыльца, козырьки	отсутствуют	
пандусы, подъемники для маломобильных граждан	отсутствуют	

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Восход»**

ОГРН 1242200012482

ИНН: 2224216024

КПП: 222401001

Почтовый адрес: 656038, г. Барнаул, ул.
Путиловская, 20, помещ. Н-4.

Официальный сайт: <https://voskhoddom.ru/uk/>

Электронный адрес: uk@voskhoddom.ru

Директор _____ / Трубицын А.С./

Собственник:

Ф.И.О. _____

Адрес места регистрации: _____

Адрес места проживания: _____

Паспорт _____ **№** _____

СНИЛС _____

Тел. сотовый _____

Тел. контактн. лица _____

Автомобиль (транспортное средство: номер, модель, цвет)

_____ / _____ /

подпись

расшифровка подписи

к Договору управления многоквартирным домом от «_____» _____ 20__ г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества

1. Фундаменты - устранение местных деформаций:
 - вентиляционных продухов,
 - отмосток
 - входов в подвалы
 2. Стены и фасады - герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов;
 3. Перекрытия - заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
 4. Крыши – устранение мелких неисправностей кровли; ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, ремонт утепления и вентиляции.
 5. Ремонт окон и дверей подъездов - смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
 6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты, козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей - восстановление и замена отдельных участков и элементов.
 7. Полы - замена, восстановление отдельных участков.
 8. Внутренняя отделка - восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
 9. Центральное отопление - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов (труб, вентилей, задвижек), кроме индивидуальных приборов учета и приборов отопления, установленных в квартирах.
 10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение — установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов (труб, вентилей, задвижек) и частей элементов внутренних систем водопровода и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки, кроме разводки канализации, холодного и горячего водоснабжения в квартирах.
 11. Электроснабжение и электротехнические устройства — установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, электроплит и индивидуальных приборов учета электроэнергии.
1. Вентиляция — ремонт и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
 2. Лифты - замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, по регламентам, устанавливаемым заводами - изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
 3. Внешнее благоустройство — ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Состав и периодичность выполнения работ по содержанию жилья

Комплекс работ по содержанию жилья выполняется с целью недопущения аварийных ситуаций и обеспечения надлежащих условий проживания. В зависимости от технических особенностей и состояния жилого дома Управляющая организация для обеспечения надлежащих условий проживания самостоятельно изменяет периодичность и состав работ по содержанию жилья. Цель осмотров и обходов - выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов. Плановые осмотры жилых зданий следует проводить: общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство, и частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений. Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона и после окончания). Периодичность плановых частичных осмотров элементов и помещений зданий устанавливается Управляющей организацией исходя их технического состояния жилого дома. Периодичность плановых частичных осмотров должна обеспечивать своевременное обнаружение неисправностей и не допускать создания аварийных ситуаций. После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов зданий, а также в случаях аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия

нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры. Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида ремонтных работ.

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилого дома.

1.1. Устранение незначительных неисправностей и протечек в системах водопровода и канализации, относящихся к общему имуществу, включая вентиль от стояка на внутриквартирную разводку, укрепление трубопроводов.

1.2. Устранение незначительных неисправностей электропроводки и электротехнических устройств, относящихся к общему имуществу, обжатие клемных соединений, устранение пыли и загрязнений в электроарматуре, протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек на 1-ых этажах лестничных площадок и у входов в подъезды, подвальное помещение и технический этаж.

1.3. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.4. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в доме.

2. Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний период.

2.1. Снятие устройства доводчика на входных дверях.

2.2. Консервация системы центрального отопления.

2.3. Проверка крепления, покраска, мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.4. Ремонт отмосток.

2.5. Укрепление флагодержателей.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период.

3.1. Замена разбитых стекол в окнах помещений, относящихся к общему имуществу.

3.2. Утепление трубопроводов в чердачном и подвальном помещениях.

3.3. Укрепление и мелкий ремонт парапетных ограждений.

3.4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

3.5. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.6. Мелкий ремонт и укрепление входных дверей и дверей помещений, относящихся к общему имуществу.

3.7. Укрепление флагодержателей.

3.8. Проверка (закрытие) состояния продухов в цоколях зданий.

3.9. Установка устройства доводчика на входных дверях

4. Прочие работы.

Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

Подготовка здания к праздникам.

Уход за зелеными насаждениями.

Покраска, мелкий ремонт скамеек

Ремонт наружного (подъездного) освещения.

Восстановление закрытий подвального и чердачного помещений.

Удаление при необходимости с крыши снега и наледей.

Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

Уборка и очистка придомовой территории, детских и спортивных площадок.

Уборка подсобных и вспомогательных помещений.

Удаление мусора из здания и его вывоз.

Поливка тротуаров и замощенной территории.

Устранение аварий в жилом здании, и электрических сетях придомового (наружного) освещения. Установка необходимых ограждений.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая компания «Восход»

ОГРН 1242200012482

ИНН: 2224216024

КПП: 222401001

Почтовый адрес: 656038, г. Барнаул, ул.

Путиловская, 20, помещ. Н-4.

Официальный сайт: <https://voskhoddom.ru/uk/>

Электронный адрес: uk@voskhoddom.ru

Директор _____ / Трубицын А.С./

МП

Собственник:

Ф.И.О. _____

Адрес места регистрации: _____

Адрес места проживания: _____

Паспорт _____ **№** _____

СНИЛС _____

Тел. содовый _____

Тел. контактн. лица _____

Автомобиль (транспортное средство: номер, модель, цвет)

_____/_____/

подпись

расшифровка подписи

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАНОВЫХ ОСМОТРОВ

№ п/п	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров (раз в год)		Примечание
		Общий	Частичный	
1	Крыши	2	-	При проведении общих осмотров
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-	
3	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2	-	
4	Металлические конструкции	2	-	
5	Внутренняя и наружная отделка фасадов	2	-	
6	Квартиры (мастером)	По мере необходимости	-	По графику управляющей организации
7	Арендуемые помещения	1	-	1 раз в год
8	Кабельные и воздушные линии сетей наружного освещения	1	-	1 раз в год
9	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	1	-	Электрощитки на квартиры
10	Электросети в подвале, техническом этаже	1	-	По графику управляющей организации
11	Наружное подъездное освещение	По мере необходимости	По мере необходимости	Чрезвычайные ситуации, на следующий день
12	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	1	-	По графику управляющей организации
13	Электродвигатели	1	-	По графику Управляющей организации
14	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальном помещении	1 раз в 2 месяца	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
16	Осмотр водомерных узлов	1 раз в 2 месяца	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
18	Осмотр систем водоотведения в подвальном помещении			
19	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы			

**СОСТАВ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ
НЕИСПРАВНОСТЕЙ**

№п/п	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
1. Подвалы			
1.1.	Консервация и расконсервация поливочной системы	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
1.2.	Устранение причин подтопления подвального помещения	По мере необходимости	В соответствии с видом работ
1.3.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств		7 суток
1.3.1	Мелкий ремонт электропроводки	По мере необходимости	В течение месяца
1.4.	Дератизация подвальных помещений		
1.5.	Дезинсекция подвальных помещений		

2. Фасады

2.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости	5 суток
2.2.	Укрепление флагодержателей, подготовка зданий к праздникам		
2.3.	Смена электролампочек в подъездных светильниках наружного освещения		
2.4.	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений		
2.5.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	Постоянно	

3. Кровля и технический этаж

3.1.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	7 суток
3.2.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
3.3.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год	
3.4.	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой свищей участков гребней стальной кровли и свищей в местах протечек кровли	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
3.5.	Укрепление внутренних водосточных труб, колен и воронок		
3.6.	Утепление чердачных помещений		
3.7.	Остекление и закрытие чердачных слуховых окон		
3.8.	Проверка исправности слуховых окон и жалюзи	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
3.9.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в год	
3.10.	Удаление с крыш снега и наледи	По мере необходимости	В течение рабочего дня (с немедленным)
3.11.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
3.12.	Установка крышек-лотков на воронках наружного водостока и снятие с воронок наружных водостоков, установленных на зиму, крышек-лотков	1 раз в год	
3.13.	Переключение внутреннего водостока на зимний и летний режим	2 раз в год	
3.14.	Прочистка и устранение засоров водостоков	По мере необходимости	1 сутки
3.15.	Устранение неплотности в дымоходах и вентиляционных каналах		

4. Внутридомовые сети теплоснабжения

4.1.	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	1 раз в месяц	В соответствии с планом-графиком
4.2.	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств)	1 раз в месяц	В соответствии с планом-графиком
4.3.	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости., но не реже 1 раза в год	В начале отопительного периода
4.4.	Промывка грязевиков	По мере необходимости в зависимости от степени загрязнения	
4.5.	Контроль за параметрами теплоносителя	ежедневно	-
4.6.	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	Не реже 1 раза в год	В соответствии с планом-графиком
4.7.	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	Не реже 1 раза в 3 года	В соответствии с планом-графиком
4.8.	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	Не реже 1 раза в год	В соответствии с планом-графиком
4.9.	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	Не реже 2 раз в год	В соответствии с планом-графиком
4.10.	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	По мере необходимости	1 сутки
4.11.	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	Не реже 1 раза в сутки при отсутствии диспетчерского контроля	

4.12.	Промывка систем отопления дома	По предписаниям тепловой инспекции и согласия собственников помещения	
4.13.	Регулировка и наладка систем отопления дома	Ежегодно в начале отопительного сезона	В соответствии с планом-графиком

5. Сети горячего и холодного водоснабжения и водоотведения

5.1.	Проверка основных задвижек и вентилях, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	2 раза в месяц	В соответствии с планом-графиком		
5.2.	Укрепление трубопроводов водоснабжения и канализации	По мере необходимости	5 суток		
5.3.	Устранение незначительных неисправностей в системе горячего и холодного водоснабжения	По мере необходимости	1 сутки		
5.3.1.	Разборка и прочистка вентилях				
5.3.2.	Набивка сальников в вентилях, кранах и задвижках				
5.3.3.	Уплотнение резьбовых соединений				
5.4.	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов				
5.6.	Устранение незначительных неисправностей в системе бытовой канализации				
5.7.	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации				
5.8.	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации				
5.9.	Устранение засоров трубопроводов водоснабжения и канализации				
5.10.	Осуществление контроля за соблюдением нанимателями, собственниками и арендаторами правил пользования системами			Регулярно	1 сутки
5.11.	Осуществление контроля за своевременным исполнением заявок на устранение неисправностей водопровода и канализации				

6. Прочие работы

6.1.	Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах и восстановление функционирования автоматики противопожарной защиты и сигнализации	Ежедневно	В течение рабочего дня
6.2.	Проверка заземления оболочки электрокабеля и ванн, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года	В соответствии с планом-графиком
6.3.	Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием		В соответствии с планом-графиком
6.4.	Непредвиденные работы	-	-
6.5.	Замена электроламп в светильниках наружного (подъездного) освещения	По мере необходимости	1 сутки
6.6.	Вывоз крупногабаритного мусора		Согласно графику

7. Придомовая территория

№ п/п	Перечень работ	Классы территорий		
		1	2	3
Холодный период				
7.1.	Подметание свежевыпавшего снега с пешеходных дорожек, отмосток, проезжей части, крыльца. (кроме, тротуаров, крыльца, прилегающих по периметру к нежилому помещению)	1 раз в сутки в дни снегопада		2 раза в сутки в дни снегопада

7.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см с пешеходных дорожек, отмосток, проезжей части крыльца (кроме, тротуаров, крыльца, прилегающих по периметру к нежилому помещению)	Через 3 часа во время снегопада	Через 2 часа во время снегопада	Через 1 час во время снегопада
7.3.	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова) (кроме очистки детских и спортивных площадок в осенне-зимний период)	1 раз в 2 суток в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	
7.4.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток во время гололёда	1 раз в сутки во время гололёда	
7.5.	Посыпка территории противогололедными материалами	2 раза в сутки во время гололёда	3 раза в сутки во время гололёда	
7.6.	Очистка от мусора урн	1 раз в 3 суток (промывка -1 раз в месяц)	1 раз в 2 суток (промывка -1 раз в месяц)	1 раз в сутки (промывка -1 раз в месяц)
7.7.	Уборка контейнерных площадок	6 дней в неделю		

Теплый период

7.8.	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки
7.9.	Подметание территории в дни осадков до 2 см	1 раз в 2 суток (70% территории)	1 раз в сутки (70% территории)	2 раза в сутки (70% территории)
7.10.	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в 2 суток (50% территории)	1 раз в сутки (50% территории)	
7.11.	Очистка от мусора урн	1 раз в сутки (промывка-2 раза в месяц)		
7.12.	Уборка газонов	По мере необходимости		
7.13.	Выкашивание газонов	По мере необходимости		
7.14.	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха	6 раз в неделю		
7.15.	Протирка указателей	2 раза в теплый период		
7.16.	Промывка номерных знаков			
7.17.	Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю		

8. Подъезды

№п/п	Перечень работ	Периодичность		Сроки выполнения
		с лифтом	без лифта	
8.1.	Уборка подсобных и вспомогательных помещений	-	-	
8.2.	Мытьё пола кабины лифта	5 раз в неделю	-	
8.3.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц		
8.4.	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приемка	1 раз в неделю		
8.5.	Укрепление входных дверей и оконных заполнений	По мере необходимости		
8.6.	Смена шпингалетов	По мере необходимости		В течение рабочего дня
8.7.	Смена ручек	По мере необходимости		
8.8.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости		
8.9.	Замена перегоревших электролампочек	По мере необходимости		

9. Управление многоквартирным домом

Перечень работ	Сроки выполнения
----------------	------------------

Управление многоквартирным жилым домом	ежедневно, кроме субботы и воскресенья
Услуги по начислению и сбору платежей населения	ежедневно, кроме воскресенья
Услуги паспортного стола (отдел регистрационного учета граждан)	По установленному управляющей компании графику
Аварийно-диспетчерское обслуживание: круглосуточно	на системах водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения- постоянно

10. Дополнительные работы

Перечень работ	Сроки выполнения
Работы по внешнему благоустройству: текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	в соответствии с актами осмотров
Дератизация, дезинсекция	по мере необходимости

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
1. Аварийные работы	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 14 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2ч
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
2. Прочие непредвиденные работы	
9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования	Не более 3 суток

12) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время б) в летнее время	Не более 1 суток Не более 3 суток
13) Устранение неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
14) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
15) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
16) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
17) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
18) Неисправности лифта	Не более 1 суток
19) Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
20) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

<p>Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Восход» ОГРН 1242200012482 ИНН 2224216024 КПП 222501001 Юридический и почтовый адрес: 656038, г. Барнаул, улица. Путиловская, дом 20 помещ.Н4</p> <p>Электронный адрес: uk@voskhoddom.ru</p> <p>Директор _____ / <u>Трубицын А.С.</u>/</p>	<p>Собственник: Ф.И.О. _____ / _____ / <i>подпись</i> <i>расшифровка подписи</i></p> <p>Собственник: Ф.И.О. _____ / _____ / <i>подпись</i> <i>расшифровка подписи</i></p>
---	---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2024г.

Стоимость видов работ и услуг по содержанию общего имущества собственников МКД г. Барнаул ул. Гоголя д 25а

№ п/п	Наименование видов работ (услуг)	Цена за единицу вида работ (услуг), руб.	Общая площадь МКД, м.кв.	Общая стоимость работ услуг, руб.в месяц	в год
Текущее содержание и текущий ремонт общего имущества					
1	Услуги аварийно-диспетчерской службы	1,5	5169,0	7753,50	93042
1.2	Услуги дворника	7,7	5169,0	39801,30	477616
1.2.1	ФОТ (З/П дворника - мусоросборщика отчисления во внебюджетные фонды, налоги и сборы)	6,3	5169,0	32564,70	390776
1.2.2	Механизированная уборка и вывоз снега в холодный период года	1,4	5169,0	7236,60	86839
1.3	Услуги слесаря-сантехника по обслуживанию систем отопления, водоснабжения и водоотведения. Промывка и опрессовка системы теплоснабжения Обслуживание оборудования ИТП Прочистка фильтров и регулировка кранов	2,5	5169,0	12922,50	155070
1.4	Услуги электромонтёра по ремонту и обслуживанию сетей электроснабжения дома Коллективная антенна Проверка работоспособности и контроль состояния вводных устройств – Контроль состояния светильников и работы по их замене	2,75	5169,0	14214,75	170577
1.4.1	Проведение комплексных проверок работы систем пожарной сигнализации и ее обслуживание	1,55	5169,0	8011,95	96143
1.5	Материалы (инвентарь. расходники и т д все что на нужды дома) Пост №290.все .что не вошло с иные статьи Расходуется по согласованию и решению совета МКД	5,60	5169,0	28946,40	347357
1.6	Текущий ремонт общего имущества Собираем накопительно (остаток на следующий период переходит .если не потрачен).	1,00	5169,0	5169,00	62028
1.7	Обслуживание общедомовых приборов учёта электрической, тепловой энергии и водоснабжения.	0,3	5169,0	1550,70	18608
1.8	Услуги уборщицы по уборке мест общего пользования 2 раза в неделю влажная уборка	7	5169,0	36183,00	434196
1.9	Дезинфекция ,дератизация	0,5	5169,0	2584,5	31014
1.10	Вознаграждение УК 22 % от тарифа	8	5169,0	41352,00	496224
1.11	Услуги ООО "ВЦ ЖКХ", ООО "ЕРЦ", ООО "ЕРКЦ" Формирование квитанции и её печать	1,5	5169,0	7753,50	93042

	Итого	39,90			
2	Услуги по комплексному обслуживанию лифтов по тарифам установленным Координационным советом по ценообразованию г. Барнаула	5,75			

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая компания «Восход»

ОГРН 1242200012482

ИНН: 2224216024

КПП: 222401001

Почтовый адрес: 656038, г. Барнаул, ул.

Путиловская, 20, помещ. Н-4.

Официальный сайт: <https://voskhoddom.ru/uk/>

Электронный адрес: uk@voskhoddom.ru

Директор _____ / Трубицын А.С./

МП

Собственник:

Ф.И.О. _____

Адрес места регистрации: _____

Адрес места проживания: _____

Паспорт _____ **№** _____

СНИЛС _____

Тел. сотовый _____

Тел. контактн. лица _____

Автомобиль (транспортное средство: номер, модель, цвет)

_____ / _____ /

подпись

расшифровка подписи