

Договор управления № 5 многоквартирным домом

г. Ростов-на-Дону

29.12.2019

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Возрождение ЖКХ» в лице генерального директора Львовой Алеси Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания» или «УК», с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме №9 по пер.Обский г.Ростова-на-Дону, обладающие числом голосов 1 913,93 кв.м. (65,91% от общего числа голосов в многоквартирном доме) и заключившие каждый договоры управления многоквартирным домом, именуемые в дальнейшем «Собственники» (а по отдельности – «Собственник») с другой стороны, а совместно «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего договора является оказание УК по заданию собственников помещений в многоквартирном доме (далее - «Собственников») в течение согласованного срока за плату услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в указанном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и нанимателями муниципального жилищного фонда, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул.Обский, д.9 (далее – «МКД»), в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору управления, определен в Приложении №1 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД указан в Приложении №2 к настоящему договору.

1.4. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного Кодекса Российской Федерации, Гражданского Кодекса Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016г. № 1498, 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.

1.5. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с пунктом 4, статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2. Срок действия договора. Условия изменения и расторжения договора.

2.1. Настоящий «Договор» заключается сроком на один год и **вступает в силу** (считается заключенным) **с даты внесения изменений в реестр лицензий** субъекта Российской Федерации.

2.2. Управляющая компания обязуется приступить к выполнению условий данного Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

2.3. Изменение или расторжение данного Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, в соответствии с п.8 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2.4. При отсутствии за 30 календарных дней до даты окончания срока действия Договора заявления УК о прекращении Договора или решения общего собрания собственников о прекращении Договора, по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях в соответствии с пунктом 6, статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

3. Размер и порядок оплаты.

3.1. Цена Договора за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

Цена Договора определяется как сумма:

- платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- платы за коммунальные услуги;
- платы за дополнительные услуги (консьерж, обслуживание домофона, системы видеонаблюдения).

3.2. Плата за предоставление услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту устанавливается в соответствии с Постановлением правительства РФ №290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения», утверждается Собственниками и соответствует перечню услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение №3).

Установление или изменение размера платы по статье управление, содержание и текущий ремонт производится только после решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов (по холодному водоснабжению, водоотведению, снабжению электрической, тепловой энергией), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяются исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

3.3. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД рассчитывается как произведение общей площади жилого или нежилого помещения и тарифа за 1 кв. метр (утвержденного решением общего собрания МКД). Размер платы за 1 кв. метр включает в себя расходы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, в том числе затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г. Тариф

на коммунальные услуги устанавливает Региональная служба по тарифам. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий договор.

3.5. Плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на счет владельца специального счета фонда капитального ремонта.

3.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт МКД, а также за коммунальные услуги.

3.7. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения уменьшается. 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.

3.8. При выявлении УК факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, УК после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

3.9. При временном отсутствии собственника или нанимателя муниципального жилищного фонда внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника или нанимателями муниципального жилищного фонда в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.10. Плата по платежному документу за управление, содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата на основании статьи 66 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г № 354.

3.11. Плата по настоящему договору вносится Собственниками – юридическими лицами на основании счета, Собственниками – физическими лицами и нанимателями муниципального жилищного фонда - на основании соответствующих платежных документов.

3.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ и услуг, сроки начала проведения работ, стоимость работ и услуг, и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома. Оплата не установленных договором работ и услуг производится собственником или нанимателем муниципального жилищного фонда в соответствии с выставленным управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4. Обязанности сторон.

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Приступить к выполнению данного Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

4.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем и периодичностью, указанным в Приложении №2 к Договору.

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и нанимателям муниципального жилищного фонда в соответствии с обязательными требованиями, определенными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

4.1.4. Информировать в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 собственников помещений в письменной форме (на обратной стороне платежного документа) об изменении платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов по оплате по новым тарифам.

4.1.5. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, не качественного или не своевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору, указанным в Приложении №1. 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.

Проводить плановые и внеплановые, общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства в части общего имущества МКД. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на МКД.

Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

- документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;

- акты осмотра, электрического, и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

4.1.6. Предоставлять Собственникам, совету многоквартирного дома в первом квартале текущего года за прошедший год письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших на счет управляющей компании в отчетный период; сумма задолженности собственников перед УК; перечень исполненных УК обязательств работ и услуг с отражением их стоимости по каждой услуге.

4.1.7. 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 руководителя УК, жилищных участков, аварийно-диспетчерских служб, путем их указания в платежных документах и размещения их на информационных досках дома и на стендах информации УК.

4.1.8. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

4.1.9. Уведомлять собственников, совет дома о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества собственников. УК приступает к выполнению не предусмотренных предметом Договора работ только после определения общим собранием Собственников порядка их финансирования. В случае, если порядок финансирования собственниками не определен, а УК такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества собственников, УК вправе предъявить расходы на проведение таких работ собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра МКД. Акт осмотра должен быть согласован с советом дома и подписан председателем совета дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный УК и подписанный руководителем.

4.1.10. Выдавать собственникам и нанимателям, арендаторам государственного или муниципального жилищного фонда платежные документы, счета до 1-го числа месяца следующего за оплачиваемым месяцем.

4.1.11. При аварии на стояках холодного и горячего водоснабжения, стояках отопления и канализации, электроснабжения, газоснабжения УК в первую очередь должна отключить аварийные стояки и системы газо- и электроснабжения.

4.1.12. Вести и хранить техническую документацию, базы данных по многоквартирному дому, внутридомовому инженерному оборудованию и объектам придомового благоустройства, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. Вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, по требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.13. Рассматривать заявления и жалобы, касающиеся предоставления коммунальных услуг, содержания и ремонта общего имущества, начисления платы за содержание и ремонт, и коммунальные услуги. Не позднее 30 дней со дня подачи письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, незамедлительно принимать меры к устранению указанных недостатков и нарушений. Рассматривать все претензии собственников, связанные с исполнением заключенных управляющей компанией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.14. При нарушении сроков и качества управления, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых коммунальных услуг собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесения им убытков по вине УК или взаимодействующих с ней организаций в рамках настоящего договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, возмещать нанесенные убытки собственникам помещений, лицам пользующимся помещениями дома. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Устранять за свой счет выявленные в результате проверок дефекты при проведении работ.

4.1.15. Организовать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.

4.1.16. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества собственников, пользователей помещениями дома в 7-дневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования. Устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества собственников, пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

4.1.17. Доводить до сведения собственников и иных пользователей помещениями МКД информацию об ограничении и приостановлении поставки коммунальных услуг путем размещения объявлений с указанием даты и времени проведения работ на информационных стендах дома заблаговременно до наступления указанного события.

4.1.18. Обеспечивать конфиденциальность персональных данных собственников помещений многоквартирного дома при их обработке в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.1.19. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Использовать жилое или нежилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ. Обеспечивать сохранность жилого или нежилого помещения. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

4.2.2. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого или нежилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома. Своевременно вносить плату за управление, содержание и текущий ремонт жилого или нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги.

4.2.3. Выбирать на общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома для ведения контроля за выполнением УК обязанностей по Договору.

4.2.4. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности собственников помещений, а также устройств, уведомить УК о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

4.2.5. Извещать УК в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе о вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан. Собственники нежилых помещений обязаны извещать УК в течение пяти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении.

4.2.6. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать УК свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе.

4.2.7. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета с Управляющей компанией.

4.2.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом или нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях УК.

4.2.9. Соблюдать правила проживания собственника (пользователя) помещения в МКД. Соблюдать права и законные интересы соседей, не нарушать порядок проживания граждан в жилых помещениях, не допускать выполнения в помещении работ или других действий приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный установленный нормативными актами шум и вибрацию, не создавать повышенный шум и вибрацию при проведении ремонтных и строительных работ во временные промежутки, установленные законодательством.

4.2.10. Обеспечивать доступ представителей УК и уполномоченных ею лиц в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся к общему имуществу МКД, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с УК время, а работников аварийных служб – в любое время.

4.2.11. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов УК и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета, обслуживания или осмотра общедомовых инженерных сетей.

4.2.12. Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета.

4.2.13. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять УК в период с 21 по 23 число текущего месяца (за текущий месяц). УК должна быть предусмотрена возможность передавать показания путем опускания их в специальный ящик, установленный в каждом подъезде дома. Показания общеквартирных и индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.

4.2.14. Сообщать УК о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

4.2.15. Уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД региональному оператору, если иной владелец счета не выбран решением общего собрания Собственников.

4.2.16. Предоставлять УК документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения) в случае смены правообладателя или по запросу УК. В случае отчуждения помещения уведомить УК в срок, не превышающий 10 дней.

4.2.17. Принимать решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в случае истечения срока эксплуатации данного имущества.

4.2.19. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3. Наймодатели и арендодатели принадлежащих им помещений государственного и муниципального жилищного фонда обязаны:

4.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми УК по настоящему договору, в течение 10 дней с даты заключения настоящего договора, или соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной УК, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора наймодатель (арендатор) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.3.2. Предоставить УК сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению не позднее 10 дней с даты заключения настоящего договора.

4.3.3. Информировать УК о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 10 дней с даты, произошедших изменений.

4.3.4. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать УК работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным п.п.4.2 - 4.4 настоящего договора.

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

4.3.6. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Права сторон.

5.1. УК имеет право:

5.1.1. Требовать надлежащего исполнения собственниками своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ, и принятых в его исполнение правовых актов.

5.1.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.1.3. УК самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников. Минимальный перечень работ по содержанию общего имущества МКД,

установленный Постановлением Правительства РФ, МКД может быть изменен по согласованию с УК и Общего собрания собственников помещений с учетом предложений УК.

5.1.4. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома, управляющая компания может самостоятельно проводить работы по ее устранению.

5.1.5. При выявлении УК факта проживания в квартире собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по настоящему договору, УК после соответствующей проверки, составления акта, подписанного собственниками либо председателем совета МКД дома, имеет право, в случае отсутствия приборов учета, начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за установленный период проживания.

5.1.6. В случае не предоставления собственниками, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда до 25 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной УК.

5.1.7. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них не реже 1 раз в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 3 месяца.

5.1.8. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.1.9. Требовать допуска в помещение, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников УК, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.1.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

5.1.11. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях

5.1.12. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у УК сведений о местонахождении пользователя помещения, помещение вскрывается в присутствии правоохранительных органов с обязательным составлением акта.

5.1.13. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине собственников или пользователей помещений.

5.1.14. При нарушении собственниками и нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, начислять пени в размере и порядке, установленном п.14.ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

5.1.15. 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.

5.1.16. От имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом собственников помещений в МКД, заключать договоры об использовании общего имущества, сдаче в аренду, размещении оборудования, установки и

эксплуатации рекламных конструкций, предоставлении в пользование, проведении работ и т.п. 25% полученных средств являются вознаграждением УК, а остальные расходуются на нужды МКД (по решению совета многоквартирного дома).

5.1.17. Принимать участие в общих собраниях собственников.

5.1.18. Принимать меры по взысканию задолженности с собственника по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством, в том числе путем привлечения третьих лиц.

5.1.19. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае если оно произошло по вине собственников или третьих лиц.

5.1.20. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику (Собственникам), возникшие из настоящего Договора

5.1.21. Определять совместно с советом дома необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.22. Для принятия решений на общем собрании собственников помещений вносить предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

5.1.23. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям УК.

5.2. Собственники имеют право:

5.2.1. Требовать надлежащего исполнения УК ее обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. При причинении имуществу собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения получить от управляющей компании акт о произошедшем в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения.

5.2.3. Привлекать УК к выполнению работ, услуг, связанных с управлением МКД, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с УК в указанных целях.

5.2.4. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с настоящим договором.

5.2.5. Требовать информационного сообщения о приостановке подачи услуг и ресурсов со стороны ресурсоснабжающих организаций.

5.2.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.2.7. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги, рассчитываемые исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего собственнику, при условии предоставления подтверждающих документов в порядке, утвержденном Правительством РФ.

5.2.8. Требовать от УК ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

5.2.9. Контролировать через совет многоквартирного дома качество предоставляемых УК услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и коммунальных услуг.

5.2.10. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5.2.11. По решению общего собрания собственников могут быть собраны целевые средства для выполнения необходимых работ. УК не имеет права использовать эти средства на какие-либо другие нужды.

5.2.12. Получать от исполнителя сведения о правильности начисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за содержание и ремонт, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителем за услуги, наличие оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

6. Ответственность сторон.

6.1. Ответственность управляющей компании:

6.1.1. Управляющая компания в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных собственникам, пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) управляющей компанией, ее персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договора с управляющей компанией в рамках настоящего договора.

6.1.2. Управляющая компания несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу. Управляющая компания не несет материальной ответственности и не возмещает собственникам, пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине управляющей компании;
- умышленных или неосторожных действий собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

6.1.3. Ответственность по сделкам, совершенным управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет управляющая компания.

6.1.4. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, управляющая компания обязана предоставить собственникам помещений многоквартирного дома обоснованную информацию о сложившейся ситуации. В случае не принятия собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.1.5. УК не несет ответственность:

- по обязательствам собственников, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование собственниками, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за необеспечение собственниками, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда соблюдения своих обязательств, установленных Договором;
- за аварии, произошедшие не по вине УК и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.2. Ответственность собственников:

6.2.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги собственники, наниматели, арендаторы государственного или муниципального жилищного фонда обязаны уплатить УК пеню в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

6.2.2. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Ответственность сторон при возникновении форс-мажорных обстоятельств:

6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение.

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора и в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7. Порядок разрешения споров.

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае, если споры и разногласия сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту исполнения Договора (в Первомайском районе города Ростова-на-Дону) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок осуществления контроля.

8.1. Контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений осуществляет совет МКД. Информация о членах совета МКД, об их контактных телефонах, адресах и сроке действий их полномочий доводится до сведения УК с предоставлением протокола общего собрания собственников.

8.2. Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые УК постоянно (уборка подъездов, работа дворника и т.п.) не требуют составления актов их приемки и контролируются собственниками помещений по мере их выполнения.

8.3. УК предоставляет собственникам отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, в соответствии с законодательством РФ.

9. Порядок подписания и порядок расторжения договора.

9.1. Настоящий договор утверждается на общем собрании собственников и считается подписанным, если за данный договор проголосовало более пятидесяти процентов голосов от общего числа собственников помещений данного дома. Копия протокола по результатам голосования собственников помещений считается неотъемлемой частью договора.

9.2. Договор подписывается в двух экземплярах. Один экземпляр подписанного договора хранится в офисе управляющей компании, второй у собственника. По запросу любого собственника УК предоставляет заверенную копию в течение 10 дней с момента запроса.

9.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условия настоящего договора.

9.4. В случае расторжения договора управляющая компания в течение 3 рабочих дней после прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании или председателю совета дома в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом. По решению общего собрания документация также может быть передана другому лицу, указанному в решении общего собрания.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме.

10. Прочие условия.

10.1. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения и приложения к ним являются неотъемлемой частью Договора

10.2. Управляющая компания вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам.

10.3. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

10.4. Условия настоящего договора распространяются на собственников, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 – Характеристика объекта управления, состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2 - Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки их выполнения.

Приложение №3 - Расчет тарифа на управление, обслуживание и текущий ремонт многоквартирного дома.

11. Реквизиты организации.

«УК»: ООО УК «Возрождение ЖКХ»

Юр. адрес: 344056, г. Ростов-на-Дону, пер. Беломорский, дом 80/1, оф. 19.

Почтовый адрес: 344056, г. Ростов-на-Дону, пер. Беломорский 80/1, оф. 19.

ОГРН 1156196051010, ИНН: 6166094533

КПП: 616601001

Банк: ПАО КБ «Центр-Инвест»

Рас./счёт: 40702810108300000308, кор./счёт: 30101810100000000762

БИК: 046015762

Официальный сайт компании: vozrojdeniejkx.kvado.ru

Государственный официальный сайт: ГИС ЖКХ

Телефон аварийной службы 303-20-03.

12. Подписи сторон.

Генеральный директор
ООО УК «Возрождение ЖКХ»



Львова А.А.

Условия данного договора определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №9 по пер.Обский г.Ростова-на-Дону, оформленным протоколом от 13.01.2020 №1.

Характеристика объекта управления, состав общего имущества многоквартирного дома.

Адрес многоквартирного дома: Россия; Ростовская область, город Ростов-на-Дону, переулок Обский, дом 9.

Год ввода в эксплуатацию 1962 год.

Этажность - пять этажей.

Количество квартир 146.

Общая площадь помещений 2700 кв.м.

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме 1786 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 61:44:0022602:7.

В состав общего имущества включается:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилых помещений в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилых помещений (квартиры);

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от

стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки их выполнения
(в соответствии с Постановлением № 170 от 27 сентября 2003г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

1. Перечень работ по техническому обслуживанию инженерного оборудования в жилых зданиях, обеспечивающего предоставление коммунальных услуг по электроснабжению:

- Укрепление участков наружной электропроводки – 1 раз в год;
- Ремонт запорных устройств и закрытие на замки щитков, шкафов эл. тех. оборудования – по мере необходимости;
- Снятие показаний электросчетчиков – 1 раз в месяц;
- Проверка заземления дома - 1 раз в квартал;
- Замена лампочек на лестничных клетках – по необходимости;
- Ремонт осветительных приборов – по мере необходимости;
- Ремонт выключателей – по мере необходимости;
- Замена общедомовых электросчетчиков – по мере необходимости;
- Обеспечение работоспособности электроснабжения МКД, установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей электрооборудования, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

2. Обслуживание внутренних сантехнических систем. Перечень работ по техническому обслуживанию инженерного оборудования в жилых зданиях, обеспечивающего предоставление коммунальных услуг по центральному отоплению, горячему и холодному водоснабжению и водоотведению, периодичность состава работ:

Трубопроводы холодного водоснабжения:

- Осмотры трубопроводов в подвальном помещении – 1 раз в неделю;
- Устранение течей, порывов – по мере необходимости;
- ремонт, утепление трубопроводов – по мере необходимости;
- Набивка сальников или обслуживание шаровых кранов – 2 раза в год;
- Проверка заземления ванн – по мере необходимости.

Канализация:

- Проверка исправности канализационной вытяжки – 1 раз в год;
- Прочистка канализационных стояков от жировых отложений, нижней разводки по подвалу по мере необходимости;
- Ремонт, замена отдельных частей канализационных стояков, нижней разводки – по мере необходимости;
- Ремонт, замена отдельных частей стояков ливневой канализации – по необходимости.

Центральное отопление:

- Осмотры трубопроводов – 1 раз в неделю;
- Устранение течей, порывов – в течение дня;
- Консервация систем центрального отопления – 1 раз в год;
- Расконсервация систем центрального отопления – 1 раз в год;
- Регулировка трехходовых кранов – по необходимости;
- Уплотнение сгонов – по мере необходимости;
- Очистка от накипи запорной арматуры – 2 раза в год, по мере необходимости;
- Испытание систем центрального отопления - 1 раз в год;
- Заключение договоров на обслуживание приборов учета тепловой энергии со специализированными организациями.

- Регулировка работы отопления и бойлерных устройств.
- Отключение радиаторов при их течи – в течение дня;
- Очистка магистральных грязевиков – 1 раз в год;
- Промывка системы центрального отопления гидравлическим и гидропневматическим способом – 1 раз в год;
- Спуск воды и наполнение водой системы отопления при подготовке к отопительному сезону;
- Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках — в течение суток с даты заявки; по мере необходимости;
- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем водопроводов, канализации, водоснабжения, отопления, включая насосные установки в жилых зданиях — по мере необходимости.

3. Содержание конструктивных элементов:

- Укрепление водосточных труб, колен, воронок – 1 раз в год;
- Замена разбитых стекол окон (стеклопакетов) общего имущества - по мере необходимости;
- Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений – по необходимости;
- Ремонт и укрепление входных дверей - по мере необходимости;
- Удаление с крыш снега и наледей – по мере необходимости;
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев – 1 раз в год;
- Герметизация стыков, швов стен - по мере необходимости.
- Замена водосточных труб - по мере необходимости;
- Мелкий ремонт кровли – в течение 5 дней (при наличии погодных условий, позволяющих производить работы);
- Мелкий ремонт гидроизоляции вентиляционных шахт – в течение 5 дней (при наличии погодных условий, позволяющих производить работы);
- Лестничные площадки, лестничные марши, перила, козырьки над входами в подъезды, площадки со ступенями перед входными дверями – в течение 14 дней (при наличии погодных условий, позволяющих производить работы);
- Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, пешеходных дорожек, отмосток – в течение 14 дней (при наличии погодных условий, позволяющих производить работы).

4. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования жилого здания:

Уборка мест общего пользования:

- Мытье лестничных площадок и маршей – 5 раз в неделю;
- Уборка площадки перед входной дверью и ступеней – 5 раз в неделю;
- Мытье коридоров – 1 раз в неделю;
- Влажная протирка стен, дверей (с мая по октябрь) - 2 раза в год.

Уборка придомовой территории:

- Уборка территории – 5 раз в неделю.
- Выкашивание травы – по мере необходимости;
- Уборка выпавшего снега - в течение дня;
- Посыпка территории противогололедными материалами – в соответствии с требованиями Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону;
- Очистка территории от наледи и льда - в соответствии с требованиями Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону;
- Дезинфекция чердаков, технических подвалов – по мере необходимости.

5. Меры пожарной безопасности.

- Регулярные осмотры помещений мест общего пользования – 1 раз в неделю;
 - Очистка чердаков, подвалов, лестничных клеток от хлама – по мере необходимости.
- Обслуживание систем вентиляции;
- Проверка системы вентиляции – 3 раза в год;

6. Работы направленные на повышение энерго-эффективности МКД:

- Осуществление контроля за потреблением тепловой энергии и разработка мер по уменьшению потребления тепла;
- Осуществление контроля за потреблением электроэнергии и работа над уменьшением СОИД.

7. Аварийное обслуживание:

- Круглосуточно.

Управление многоквартирным домом:

- Расчетно-кассовое обслуживание;
- Работы связанные с организацией работы Управляющей компанией;
- Работа с неплательщиками, разрешение споров с поставщиками.

8. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом:

- Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
- Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
- Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг.
- Начисление и сбор платы за коммунальные услуги в целях СОИД.
- Взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг по договору.
- Осуществление регистрационного учета граждан.
- Информирование граждан – собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги, о действующих нормативно-правовых актах и ходе работ.
- Подготовка предложений о проведении капитального ремонта и организация его проведения.

9. Дополнительная услуга «техническое обслуживание системы замочного устройства (электронный ключ) и системы видеонаблюдения»:

Плата за техническое обслуживание системы замочного устройства (электронного ключа) и системы видеонаблюдения определяется путем деления суммы счета, выставяемого специализированной организацией, на количество помещений в Многоквартирном доме. Расчет с поставщиком услуги производится Управляющей организацией ежемесячно.

10. Дополнительная услуга «консьерж»:

Контроль соблюдения жителями и посетителями жилого дома внутриподъездного пропускного режима составляет 24 часа, время на ночной отдых устанавливается с 02:00 до 06:00, перерыв для приема пищи 30 минут; передача смены производится с 8:00 до 08:30.

Обязанности консьержа:

- знать лиц, проживающих в доме, их фамилии и номера телефонов, поэтажный план, в том числе точное расположение в нем квартир, номера телефонов экстренных служб, номера телефонов эксплуатирующей организации: диспетчера, инженера, бухгалтера, руководителя, номера телефонов членов совета дома;
- осуществлять беспрепятственный допуск собственников жилья и членов их семей в многоквартирный дом, а также сотрудников Управляющей компании, обеспечивающих эксплуатацию и техническое обслуживание дома;
- следить за исправностью входной двери, которая должна быть постоянно закрыта, за исправной работой запирающего устройства; в случае их поломки (неисправности) незамедлительно сообщать диспетчеру Управляющей компании;

- обеспечивает сохранность оборудования и инвентаря в помещении консьержа;
- своевременно реагировать на сообщения жильцов о проблемах домовых коммуникаций: порыве систем канализации, водоснабжения и отопления, отсутствии электроснабжения, и любых иных аварийных ситуациях; незамедлительно сообщать об этом в диспетчерскую Управляющей компании;
- соблюдать требования по обеспечению правил пожарной безопасности;
- постоянно находиться на рабочем месте; в случае острой необходимости в течение смены консьерж может отсутствовать на своем рабочем месте не более, чем 10 минут за каждые 2 часа дежурства; принятие пищи консьержа осуществляется только на рабочем месте и по времени, согласованному с руководством управляющей компании;
- в случае обнаружения фактов нарушения жителями или посетителями общественного порядка, порчи имущества, незамедлительно сообщить в диспетчерскую Управляющей компании, в случае необходимости вызвать наряд полиции;
- в общении с жителями подъезда и представителями государственных и иных структур соблюдать вежливость;
- фиксировать в сменном журнале учета о всех замеченных нарушениях, и иную информацию, которая может представлять интерес для жителей дома;
- в течение дежурства следить за работой системы замочного устройства (электронный ключ) и системы видеонаблюдения;
- в конце дежурства, после прихода сменщика, проверить целостность оборудования, инвентаря, дверных доводчиков и замков на дверях электрощитовой, наличие соответствующих ключей, о чем делается запись в сменном журнале;
- осуществлять прием почты и сообщений для жильцов многоквартирного дома;
- раздавать собственникам квартир квитанции (счета) на оплату услуг ресурсоснабжающих организаций и управляющей компании;
- хранить ключи от запасного входа, подвала и чердака и предоставлять их представителям оперативных и обслуживающих организаций под роспись с указанием причины и времени посещения.

Консьержу во время дежурства запрещено:

- сообщать сведения о жильцах посторонним лицам;
- распивать спиртные напитки и употреблять наркотические вещества во время дежурства;
- рекламировать и осуществлять продажи косметики или бытовой химии и др.;
- открывать входную дверь неизвестным лицам;
- спать (лежать) во время дежурства за исключением специально отведенного времени;
- принимать на временное хранение либо передачи кому-либо предметы и вещи от посторонних лиц;
- приводить посторонних лиц в помещение консьержки и место отдыха.
- в целях исключения неконтролируемых и случайных посетителей, а так же для безопасности жильцов дома консьержу открывать входные калитку и подъездную дверь неизвестным лицам, не имеющим электронных ключей, гостям и посетителям, которых не ожидают жильцы (собственники) конкретной квартиры, а также лицам, направляющимся в квартиру, жильцы (собственники) которой не предоставили консьержу свой номер телефона.

Режим пропуска в дом:

- жители дома заходят, используя свой магнитный ключ, либо позвонив по общественному телефону консьержу;
- если гость (в том числе доставка, курьер) звонит консьержу по домофону или общественному телефону, следует позвонить в квартиру и уточнить - ожидают ли они гостя и только после этого пропускать его, и сделать об этом запись в журнале;

- собственники (жильцы) квартир, не предоставивших консьержу свой номер телефона, обеспечивают доступ своих гостей и посетителей самостоятельно открывая уличную калитку и входную подъездную дверь;

Размер платы по данной дополнительной услуге устанавливается решением общего собрания на основании предложения Управляющей компании и включается ежемесячно Управляющей компанией в единый платежный документ за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги Собственнику.

11. Дополнительные услуги по ремонту индивидуального имущества, принадлежащего Собственнику:

Работы и услуги, выполняемые вышеуказанными специалистами в помещении собственника за границей балансовой принадлежности сетей и эксплуатационной ответственности между эксплуатирующей организацией и собственником, оплачиваются собственником по утвержденному эксплуатирующей организацией прейскуранту, действующему на день поступления заявки на выполнение работ оказание услуг.

Оплата производится по отдельному платежному документу в кассу эксплуатирующей организации.

Оказание дополнительных услуг по ремонту индивидуального имущества, принадлежащего Собственнику, регулируется условиями рыночных отношений и может быть исполнено иными лицами (не Управляющей компанией) по выбору Собственника.

Приложение №3
к договору управления многоквартирным домом
по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Обский, д. 9.

Плата за содержание жилого помещения (установлена в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства - на основании минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 15.12.2018)).

Расчетная площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме – 2 700,0 кв.м.

№	Наименование услуг, работ	Плата, руб. с 1 кв.м. в месяц
1	Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних инженерных сетей электроснабжения, в том числе:	2,48
	- текущие расходы (ФОТ)	1,96
	- материал	0,52
2	Содержание, обслуживание, текущий ремонт внутренних сантехнических систем, подготовка систем отпления к отопительному периоду, в том числе:	3,13
	- текущие расходы (ФОТ)	1,96
	- материал	0,52
	- подготовка к отопительному периоду	0,65
3	Содержание, обслуживание, текущий ремонт конструктивных элементов, в том числе:	4,11
	- текущие расходы (ФОТ)	1,96
	- материал	2,15
4	Санитарное обслуживание, уборка придомовой территории, уборка лестничных клеток	5,33
	- уборка МОП	2,21
	- уборка дворовой территории	2,56
	- покос, опиловка	0,45
	- материал	0,11
5	Обслуживание систем, в том числе:	3,64
	- обслуживание систем вентиляции (ежегодно)	0,38
	- поверка приборов/ремонт УУТЭ (1 раз в 4 года)	2,01
	- поверка/ремонт ОПУ (электроэнергия, водоснабжение)	1,25
6	Аварийная служба	0,95
7	Расходы на управление МКД, в том числе:	6,65
	- услуги расчетного центра	1,97
	- услуги информационные, юридические	1,67
	- управленческие расходы (налог УСН, аренда, ФОТ)	3,01
Итого по всем видам работ и услуг в месяц с 1 кв.м. общей площади жилого или нежилого помещения		26,29

Тариф утвержден и разработан в 2019 году

№	Дополнительные услуги	Плата, руб. с помещения в месяц
1	Консьерж	250,00