

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 10-05/19

г. Рязань

«28» мая 2019 г.

ООО УК «Сервисный центр ЖКХ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Бельдина Николая Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, председатель Совета многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Островского д. 35/11

, действующий на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Рязань, ул. Островского д. 35/11 - (далее Многоквартирный дом), на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 26 мая 2019г. № 01/2019) с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### Термины и определения

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 62:29:0070016:1607 по адресу: г. Рязань, ул. Островского д. 35/11, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.
- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 3 к Договору.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления

Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, а при наличии дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

- **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.
- **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

## 1. Предмет Договора

- 1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

- 1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, действующие от своего имени, в порядке предусмотренным действующим законодательством, заключают договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

## 2. Взаимоотношения Сторон

### 2.1. Право собственности на Помещения

- 2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.
- 2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.
- 2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.
- 2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение, у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением Общего Собрания собственников.

2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

- 2.4. Зоны разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника при эксплуатации систем холодного водоснабжения, водоотведения, питающих электрических сетей на квартиру указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 2.5. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

### 3. Права и обязанности Управляющей организации

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:
- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;
  - предоставлять Коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме Собственнику и проживающим вместе с ним лицам;
  - оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
- 3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.
- 3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.
- 3.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.
- 3.1.6. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.11 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.
- 3.1.7. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.
- 3.1.8. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

#### 3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба,

причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

- 3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.
- 3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.
- 3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.
- 3.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе для проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 3.2.8. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.
- 3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
- 3.2.10. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг).
- 3.2.11. 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. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку.
- 3.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11 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.
- 3.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.
- 3.2.14. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
- 3.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.
- 3.2.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

- 3.2.17. От имени собственников помещений в Многоквартирном доме, заключать договоры по использованию общего имущества собственников (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, размещение рекламной информации в местах общего пользования, оборудования провайдеров и т.д.) в интересах собственников помещений Многоквартирного дома с обязательным предварительным письменным согласованием Советом дома условий и цены таких договоров, а также установить размер вознаграждения Управляющей организации за услуги по заключению и сопровождению договоров на право пользования общим имуществом в Многоквартирном доме, заключенных с третьими лицами, 25% от цены договора (после уплаты налогов и сборов).  
Цели расходования средств, поступивших по договорам от третьих лиц в виде платы за пользование общим имуществом (либо его части) в Многоквартирном доме определяются Советом дома, отчет о расходовании средств представляется по итогам года Советом
- 3.2.18. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

#### 4. Права и обязанности Собственника

##### 4.1. Собственник обязан:

- 4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.
- 4.1.2. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.
- 4.1.3. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
- а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
  - б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
  - в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
  - г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
  - д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
  - е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
  - ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
  - з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
  - и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
  - к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
  - л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
  - м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.
- 4.1.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставленном Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.
- 4.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.
- 4.1.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

- 4.1.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:
- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
  - б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
  - в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
  - г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
  - д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.
- 4.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.
- 4.1.10. В срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.
- 4.1.11. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

**4.2. Собственник имеет право:**

- 4.2.1. В порядке установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
- 4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.
- 4.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.
- 4.2.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.
- 4.2.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 4.2.6. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

**5. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения.  
Порядок внесения платы по договору.**

- 5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. (далее – Плата за услуги).
- 5.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена на основании Приложения №4, согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 1) и действует с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

Размер стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников (проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ) или нормативными актами правительства РФ и местных органов власти.

Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора. При отсутствии решения общего собрания собственников или нормативных актов Правительства РФ и местных органов власти, стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации с учётом

величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на последующий период действия Договора.

- 5.3. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 5.2 настоящего Договора и указывается в Перечне услуг и работ, который доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.
- 5.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.
- 5.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.
- 5.6. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Муниципальным предприятием города Рязани «Кустовой вычислительный центр» (далее - МП «КВЦ»).
- 5.7. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.
- 5.8. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом МП «КВЦ». Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.
- 5.9. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то Собственник считается нарушившим условия оплаты.
- 5.10. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).
- 5.11. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.
- 5.12. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.
- 5.13. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

#### **6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору**

- 6.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
- 6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:
  - по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;
  - по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.
- 6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.
- 6.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
  - путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.
- 6.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.
- 6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.
- 6.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.
- 6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.
- 6.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

## 7. Предоставление доступа в Помещение

- 7.1. Собственник обязан:
- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
  - обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
  - не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;
  - незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.
- 7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.
- 7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.



- 7.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.
- 7.5. 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.
- 7.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

## 8. Ответственность Сторон Договора

- 8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за: Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.
- 8.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
- 8.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.
- 8.2.4. 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.
- 8.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.
- 8.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.
- 8.5. 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.
- 8.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.
- 8.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.
- 8.9. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «е» пункта 4.1.4 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае

должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

- 8.10. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.
- Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:
- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
  - если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

#### 9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

- 9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:
- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
  - б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
  - в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
  - г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
  - д) путем размещения сообщения на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.
- 9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.
- 9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).
- 9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

#### 10. Порядок изменения и расторжения Договора

- 10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.
- 10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора.
- 10.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:
- когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать)

календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

- когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

- 10.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

### 11. Обстоятельства непреодолимой силы

- 11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.
- 11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.
- 11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих исполнению её обязательств по договору.

### 12. Срок действия Договора

- 12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует с 01 июля 2019г. по 30 июня 2022 г. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 2.2. настоящего Договора.
- 12.2. По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.


### 13. Заключительные положения

- 13.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.
- 13.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является адрес многоквартирного дома.
- 13.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.
- 13.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 13.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают 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 (5 (пять) лет с даты подписания).

- 13.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.
- 13.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.
- 13.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:  
 Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения.  
 Приложение №2 – Описание границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.  
 Приложение №3 – Описание Общего имущества Многоквартирного дома.  
 Приложение №4 – Расчёт платежей за жилищно-коммунальные услуги.

#### 9. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:	Председатель Совета многоквартирного дома:
ООО УК «Сервисный центр ЖКХ» ОГРН 1186234005540 ИНН: 6215032035 КПП 621501001 Адрес фактического нахождения органов управления: 390023, г. Рязань, ул. Горького д. 30 офис 2 р/сч 40702810800000005185 в ООО «МКБ ИМ.С.ЖИВАГО», БИК 046126744 к/сч 30101810700000000744  М.П.  Генеральный директор Бельдин Н.Н.	

**Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию  
Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения.**

***I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров  
и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома***

1. Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентилей, задвижек; очистка от коррозионных отложений запорной арматуры и др.).
2. Устранение неисправностей в системах центрального водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка фильтров, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от коррозионных отложений запорной арматуры и др.).
3. Устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественной пользования, смена и ремонт выключателей, ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

***II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома  
к эксплуатации в весенне-летний период***

1. Снятие пружин (доводчиков) на входных дверях.
2. Консервация системы центрального отопления.
3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
4. Ремонт просевших отмосток.
5. Устройство дополнительной сети поливочных систем (в случае необходимости).

***III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного  
дома к эксплуатации в осенне-зимний период***

1. Утепление оконных и дверных проемов.
2. Замена разбитых армированных стекол окон и дверей.
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
4. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
5. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях.
6. Ремонт и укрепление входных дверей.

***IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров***

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
2. Уплотнение стенов.
3. Прочистка внутренней канализации.
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.
7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателем.

## V. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем вентиляции.
2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
3. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
4. Уборка и очистка придомовой территории.
5. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
6. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках.
10. Удаление мусора из здания и его вывоз.
11. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
12. Заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
13. Ремонт / усиление элементов кровель (конек, отливы, зонты и пр.), ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
14. Смена и восстановление, включая окраску, отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
15. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
16. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
17. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в т.ч. в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
18. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
19. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
20. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

### ПЕРЕОДИЧНОСТЬ РАБОТ

*по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме*

Виды работ	Периодичность выполнения работ
<b>1. Содержание помещений общего пользования</b>	
1.1. Уборка лестничных площадок и маршей первого этажа	мытьё - 3 раз в неделю
1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше первого пажа	подметание 1 раза в неделю, мытьё 1 раз в неделю
1.3. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раза в месяц
1.4. Дератизация	по мере необходимости
1.5. Дезинсекция	по мере необходимости
<b>2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>	
2.1. Подметание земельного участка в летний период	5 раз в неделю
2.2. Уборка мусора с газона	
- листья, сучья, мусор	5 раз в неделю
- случайный мусор	5 раз в неделю
2.3. Очистка урн	5 раз в неделю
2.4. Уборка мусора на контейнерных площадках	по графику
2.5. Уборка земельного участка в зимний период в дни без снегопада	5 раз в неделю
2.6 Сдвигка снега при снегопаде	2 раза в сутки
2.7. Вывоз твердых бытовых отходов	по графику
2.11. Стрижка газонов	По мере необходимости, но не реже 4 раз в летний период
2.12. Ликвидация наледи	в дни гололеда
<b>3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>	
3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости

3.2. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	По мере необходимости
3.3. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	По мере необходимости
<b>4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>	
4.1. Осмотр водопровода, канализации	2 раза в год. Тех. этажи подвалы, ежемесячно
4.2. Прочистка канализационного лежачка	по мере необходимости
4.3. Проверка исправности канализационных вытяжек	по мере необходимости
4.4. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах вентиляции	3 раз в год
4.5. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	3 раз в год
4.6. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в электротехнических устройствах	ежеквартально
4.7. Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках	1 раз в месяц
4.8. Осмотр силовых установок	1 раз в месяц
4.9. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление.	1 раз в месяц
4.10. Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
4.11. Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
4.12. Проверка коллективных приборов учета	
- визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР. вычислителя, датчиков давления	1 раз в месяц
- снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
- составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	По мере необходимости
- проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от отложений	4 раза в год
- обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных	1 раз в месяц
4.14. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	24 часа в сутки
<b>5. Текущий ремонт</b>	
5.1. Ремонт освещения и вентиляции подвала	по мере необходимости
5.2. Восстановление защитноотделочного покрытия пола	по мере необходимости
5.3. Устранение протечек кровли	по мере необходимости
5.4. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств	по мере необходимости
5.5. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной ест общего пользования	по мере необходимости
5.6. Ремонт коллективных приборов учета воды	по мере необходимости
5.7. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	по мере необходимости
5.8. Окраска ограждений газонов	1 раз в год, восстановление по мере повреждения
5.9. Окраска малых форм (детских площадок)	1 раз в год, восстановление по мере повреждения
5.10. Восстановление газонов (подсыпка земли, семян)	по мере повреждения

«Управляющая организация»

«Председатель Совета  
многоквартирного дома»

Генеральный директор

Бельдин Н.Н.

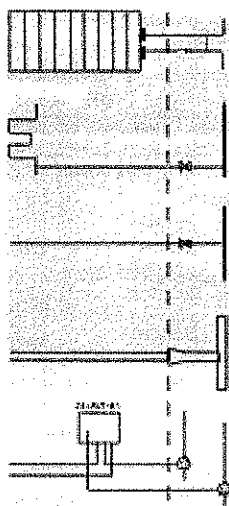


**Описание границ эксплуатационной ответственности  
между Собственником помещения и Управляющей организацией.**

1. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (входит в состав общего имущества), 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.
2. 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, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
3. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
4. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через его помещение.
5. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
7. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу МКД, имуществу других собственников помещений, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника).

**СХЕМА**

**РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**



Отопление - до контргайки отопительного прибора в помещении, при имеющейся перемычке или до установленной запорно-регулирующей арматуры - перед отопительным прибором.

Горячее водоснабжение - до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении (полотенцесушитель в состав общего имущества МКД не входит)

Холодное водоснабжение - до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении.

КНС - до первого раструба в помещении

Эл.сеть - до эл. счетчика



Бельдин Н.Н.

*«Председатель Совета  
многоквартирного дома»*



### ОПИСАНИЕ

общего имущества многоквартирного дома

#### I. Общие сведения о многоквартирном доме.

1	Год постройки	1964г.	
2	Число этажей	5	Количество подъездов <span style="float: right;">8</span>
3	Общая площадь		5 837,40 м <sup>2</sup>
4	Площадь жилых помещений		5 837,40 м <sup>2</sup>
5	Площадь нежилых помещений		0,00 м <sup>2</sup>
6	Площадь общих коридоров, мест общего пользования, технических помещений		544,50 м <sup>2</sup>
7	Количество квартир	120	ед.

#### II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система отделки и прочее), в том числе количественные показатели	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	Свайный	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б (панельные)	удовлетворительное
3. Перегородки	Гипсобетонные	удовлетворительное
4. Перекрытия		
- чердачные	ж/б монолитное	удовлетворительное
- междуэтажные	ж/б монолитное	удовлетворительное
- подвальные	ж/б монолитное	удовлетворительное
5. Крыша	мягкая, совмещенная с перекрытием	удовлетворительное
6. Полы	Бетонные (цементные)	удовлетворительное
7. Проёмы		
- окна	Количество проемов: 32 шт.	удовлетворительное
- двери	Количество проемов: 8 шт.	удовлетворительное
8. Отделка		
- внутренняя	штукатурка, масляная окраска мест общего пользования	удовлетворительное
- наружная	без отделки	удовлетворительное
9. Вентиляция	естественная вытяжная, приток неорганизованный, количество вент. каналов - 240	удовлетворительное
10. Газоснабжение (кол-во газовых плит)	количество газовых плит - 120 шт.	удовлетворительное
11. Холодное водоснабжение	поставщик: МУП "Водоканал г. Рязани"	удовлетворительное
12. Горячее водоснабжение	поставщик: МУП г.Рязани "РМПТС"	удовлетворительное
13. Водоотведение	поставщик: МУП "Водоканал г. Рязани"	удовлетворительное
14. Отопление	поставщик: МУП г.Рязани "РМПТС"	удовлетворительное
16. Электрооборудование	вид электропроводки: закрытая, кол-в ВРУ: 1, этажных ЭЩ – 40 шт.	удовлетворительное
17. Ливневая канализация	нет	

1	2	3
19. Указатели наименования улицы и номера дома	имеется	удовлетворительное
20. Доски объявлений	нет	
21. Малые формы	Детское оборудование	удовлетворительное
22. Контейнерная площадка		

«Управляющая организация»

«Председатель Совета многоквартирного дома»

Генеральный директор

Бельдин Н.Н.



**Расчёт платежей  
за жилищно-коммунальные услуги**

**Собственник оплачивает в 2019 году:**

1. Размер платы за содержание жилого помещения на 2019 и последующие годы равным размеру платы за содержание жилого помещения, установленному нормативными актами Администрации г. Рязани для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, для жилых домов со всеми видами благоустройства, без лифта, без мусоропровода, с уборщицей +  $\sum P_{iодн}$  за 1 кв. м. общей площади жилого помещения, где  $P_{iодн}$  - сумма расходов на оплату коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества. На момент голосования размер платы составляет 13,90 руб. +  $\sum P_{iодн}$  за 1 кв. м. общей площади жилого помещения (Постановление администрации г. Рязани от 27.09.2018 № 3808).

Размер платы услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома из расчета на 1 м2 общей площади помещений в месяц	13,90р.
Сумма расходов на оплату коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.:	1,13р.
холодная вода	0,07р.
горячая вода	0,54р.
электроэнергия	0,52р.
<b>Итого, размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме</b>	<b>15,03р.</b>

**Стоимость услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома за календарный год** **1 053 543,62р.**

Стоимость услуг и работ определяется на основании нормативной численности рабочих по содержанию домовладений в соответствии с Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139, в соответствии с величиной минимального размера оплаты труда с учетом корректирующих коэффициентов, стоимости специальной одежды, инвентаря и материалов в соответствии со "Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве" (Москва, ЦНИС, 1999), "Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда"(часть 1), утвержденных Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191 и Методическими указаниями Госстроя России по разработке единичных расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы.

№п/п	Статьи затрат	Ед.измерения	Затраты за период (календарный год), руб.	Затраты на 1 кв.м. общей площади в месяц
1	2	3	4	5
1	<b>Содержание инженерных коммуникаций и конструктивных элементов:</b>	руб.	<b>181 426,39</b>	<b>2,59</b>
1.1	Планово-предупредительный и заявочный ремонт	руб.	80 556,12	1,15
1.2	Профилактический осмотр элементов общего имущества дома в соответствии с графиком	руб.	67 246,85	0,96
1.3	Прочие расходы, относящиеся на себестоимость(спецодежда, расходы на ГСМ автотранспорта, эл.энергия для сварочных аппаратов и электроинструмента, запасные части для ремонта оборудования и автотранспорта, амортизационные отчисления на основные средства производства)	руб.	33 623,42	0,48
2	<b>Благоустройство и санитарная очистка домовладений :</b>	руб.	<b>286 849,84</b>	<b>4,10</b>
2.1	<u>Уборка дворовой территории:</u>		134 143,45	1,92
	расходы на оплату дворника с учетом страховых взносов	руб.	101 570,76	*, 1,45

1	2	3	4	5
	приобретение спецодежды, инструмента и инвентаря	руб.	12 258,54	0,18
	приобретение песка и песочно-соляной смеси	руб.	5 603,90	0,08
	механизированная уборка дворовой территории в зимний период	руб.	14 710,25	0,21
2.2	<u>Уборка мест общего пользования:</u>		152 706,38	2,18
	расходы на оплату уборщицы с учетом страховых взносов;	руб.	135 194,18	1,93
	приобретение спецодежды, инструмента и инвентаря	руб.	17 512,20	0,25
3	<b>Содержание домохозяйства:</b>	<b>руб.</b>	<b>283 264,00</b>	<b>4,04</b>
3.1	Вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора	руб.	49 725,00	0,71
3.2	Захоронение твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора	руб.	62 309,25	0,89
3.3	Содержание места сбора твердых бытовых отходов (уборка, подбор бытовых отходов, складирование и погрузка крупногабаритных отходов)	руб.	16 811,71	0,24
3.4	Текущий ремонт, содержание и ремонт места сбора бытовых отходов в т.ч. ремонт и замена контейнеров	руб.	2 801,95	0,04
3.7	<u>Расходы коммунальных ресурсов потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме:</u>	руб.	79 205,15	1,13
	холодная вода	руб.	5 206,29	0,07
	горячая вода	руб.	37 653,48	0,54
	электроэнергия	руб.	36 345,38	0,52
3.6	<u>Прочие расходы:</u>	руб.	72 410,94	1,03
	аварийно-ремонтное обслуживание	руб.	26 618,54	0,38
	дезинсекция, дератизация	руб.	3 432,39	0,05
	техническое обслуживание вентканалов	руб.	10 800,00	0,15
	техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения, относящегося к общему имуществу (стояки, вентили)	руб.	31 560,00	0,45
4	<b>ВСЕГО:</b>	<b>руб.</b>	<b>751 540,23</b>	<b>10,73</b>
5	<b>Прочие прямые затраты</b>	<b>руб.</b>	<b>145 701,50</b>	<b>2,08</b>
5.1	Общехозяйственные расходы, в том числе: з/плата мастера, уборщицы служебных помещений с учетом страховых взносов и расходы на содержание производственных помещений	руб.	64 444,90	0,92
5.2	Расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, в том числе: начисление, сбор и обработка платежей (МП КВЦ) и расходы на оплату диспетчера, бухгалтера по лицевым счетам, паспортиста, юриста, специалиста по работе с договорами с учетом страховых взносов	руб.	81 256,61	1,16
6	<b>Общексплуатационные расходы</b>	<b>руб.</b>	<b>88 261,49</b>	<b>1,26</b>
6.1	расходы на оплату АУП с учетом страховых взносов	руб.	79 855,63	1,14
6.2	прочие расходы: почтово-телеграфные и телефонные, типографные, на содержание вычислительной техники, приобретение канцелярских товаров, консультационные, аудиторские услуги, аренда и содержание административных помещений	руб.	8 405,86	0,12
7	<b>Внеэксплуатационные расходы (в том числе уплачиваемые налоги)</b>	<b>руб.</b>	<b>8 405,86</b>	<b>0,12</b>
8	<b>ИТОГО:</b>	<b>руб.</b>	<b>993 909,07</b>	<b>14,19</b>
9	<b>Рентабельность</b>	<b>руб.</b>	<b>59 634,54</b>	<b>0,85</b>
11	<b>ВСЕГО за 12 календарных месяцев:</b>	<b>руб.</b>	<b>1 053 543,62</b>	<b>15,03</b>

2. Коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение) – в соответствии с показаниями приборов учета и (или) в соответствии с ценами и ставками утвержденными постановлениями местных органов власти на соответствующий год.

*«Управляющая организация»*

*«Председатель Совета  
многоквартирного дома»*

Генеральный директор

Бельдин Н.Н.

