

Утвержден решением общего собрания  
собственников помещений многоквартирного дома  
№ 25А по ул. Агапкина г Тамбова  
протокол № 1/2018 от 30 мая 2018 г.

*ДОГОВОР № 5/2018  
управления многоквартирным домом № 25А по ул. Агапкина г. Тамбова*

г. Тамбов

1 июня 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Город 68»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице исполнительного директора Полтвиной Юлии Михайловны, действующей на основании доверенности от 01.04.2018 г., с одной стороны, и

**Собственники помещений в многоквартирном доме**, расположенном по адресу: г. Тамбов, ул. Агапкина, дом № 25А, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице представителя собственников Ермолаева Евгения Игоревича, действующего на основании протокола № 1/2018 от 30.05.2018 г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Агапкина, дом 25А, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

**1. Термины, используемые в Договоре.**

**Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме, и имеющее право собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме **собственника** помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади данного помещения. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

**Пользователь** - юридическое или физическое лицо, не являющееся собственником помещения, но занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а так же потребляющее коммунальные услуги.

**Потребитель** - гражданин, использующий жилое помещение для проживания на законном основании (собственник, наниматель, арендатор), иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельностью.

**Совет многоквартирного дома** – орган управления многоквартирным домом, состоящий из одного или нескольких собственников помещений в данном многоквартирном доме, избранных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**Управляющая компания** - организация, уполномоченная общим собранием членов ТСЖ на выполнение функций по управлению многоквартирным домом и организации предоставления коммунальных услуг, оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**Ресурсоснабжающие и подрядные организации** – организации различных форм собственности на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению ТСЖ работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, тепло-, водо-, электроснабжению, водоотведению, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов. В отношениях с данными организациями Управляющая компания действует от своего имени, по поручению и за счет ТСЖ.

**Общая площадь помещения собственника** - сумма площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Общее имущество Собственников (Общее имущество)** - принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, а именно:

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

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

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование,

предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

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

Обогревающие элементы, расположенные в жилых помещениях, отопляющие одно жилое помещение и, отсоединение которых не препятствует функционированию отопительной системы МКД в целом, не относятся к общему имуществу Собственников помещений в МКД.

Состав Общего имущества (не исчерпывающий) содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**Коммунальные услуги** – осуществление деятельности по бесперебойному обеспечению по внутридомовым инженерным сетям (коммуникациям) электрической энергией, питьевой водой, газом, тепловой энергией, горячей водой, водоотведением, иными коммунальными ресурсами, с целью обеспечения комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях, пользования нежилыми помещениями, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества дома, поддержанию его в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию внутридомовых инженерных систем, по уборке придомовой территории, в том числе по вывозу твердых и жидких бытовых отходов.

Перечень обязательных и дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяется и утверждается собственниками многоквартирного дома на их общем собрании.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей.

**Капитальный ремонт** – комплексное устранение физического износа или разрушения, восстановление исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

## 2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор утвержден и заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом № 1/2018 от 30 мая 2018г.

2.2. Условия настоящего Договора являются решением общего собрания собственников МКД. Соответственно утвержденные общим собранием условия настоящего договора обязательны для исполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, в том числе и теми, кто не участвовал в принятии данного решения, голосовал против, не подписал настоящий договор. Неподписание собственником настоящего договора не является основанием для его неисполнения. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ, регулирующими отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг, а так же положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

Если между условиями настоящего Договора и нормативными правовыми актами РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, принятых в пределах их полномочий и соответствующих действующему законодательству, регулирующих отношения связанные с управлением многоквартирными домами возникли противоречия, то стороны настоящего Договора руководствуются условиями императивных норм, соответствующих нормативных правовых актов, даже, если в условия настоящего Договора не внесены соответствующие изменения.

## 3. Предмет договора.

3.1. По настоящему Договору управления Управляющая компания принимает на себя полномочия по управлению общим имуществом многоквартирного дома в течение согласованного настоящим Договором срока, для чего обязуется в интересах Собственников и по заданию Собственников за плату обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать решение вопросов пользования общим имуществом, обеспечивать предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в этом доме, либо, в предусмотренных законом случаях, обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Собственники обязуются определить перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору), полностью и своевременно оплачивать работы по содержанию и ремонту общего имущества и фактически потребленные коммунальные услуги.

В случае принятия общим собранием Собственников в многоквартирном доме решения о проведении ремонтных работ, не предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору, данные работы будут выполняться в порядке и на условиях, утвержденных общим собранием Собственников и по отдельной смете.

3.3. Все работы текущего и капитального характера проводятся Управляющей компанией за счет средств Собственников помещений по предварительному согласованию с Собственниками помещений, а также, в установленных действующим законодательством случаях, за счет средств нанимателей жилых помещений, средств бюджетов всех уровней, пожертвований, а также любых других средств, привлекаемых для финансирования работ.

3.4. Границей ответственности Управляющей компании (граница эксплуатационной ответственности), после которой полную ответственность несут Собственники, является:

- На системе отопления – проектная внутридомовая система отопления, от внешней границы с ресурсоснабжающей организацией, состоящая из стояков, обогревающих элементов системы отопления (радиаторов), которые обслуживают более одного жилого помещения, в том числе не имеющие отключающих устройств (запорной арматуры), расположенных на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, находящихся внутри квартир, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В домах с горизонтальной разводкой зона ответственности Управляющей компании устанавливается на первом резьбовом соединении после отсекающего запорно-регулирующего устройства. Ответственность за запорно-регулирующее устройство несет Управляющая компания;

- На системах горячего и холодного водоснабжения - проектная внутридомовая инженерная система горячего и холодного водоснабжения от внешней границы с ресурсоснабжающей организацией, состоящая из стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной, горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования, расположенного на этих сетях. Ответственность за запорно-регулирующее устройство несет Управляющая компания;

- На системе канализации - проектная внутридомовая система канализации от внешней границы с ресурсоснабжающей организацией, состоящая из стояков до плоскости раструба тройника в квартире (на врезке в стояк);

- По электрооборудованию - проектная внутридомовая система электроснабжения от внешней границы с ресурсоснабжающей организацией, состоящая из вводных шкафов, ВРУ, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества, утвержденными постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006г., до отходящего от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провода квартирной электросети;

Границей ответственности Собственников является:

- По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (нежилое помещение), балконная дверь (дверь лоджии), конструкции балкона (лоджии).

- По приборам учета – все индивидуальные (поквартирные) приборы учета, используемые собственниками (нанимателями) в целях расчета по показаниям таких приборов за предоставленные коммунальные услуги, находящиеся в собственности граждан занимающих (использующих) данные помещения, соответственно обязанность по своевременной проверке, замене и сохранности лежит на этих гражданах, в независимости от места их установки.

3.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на дом (Приложение № 1 к Договору).

#### **4. Права и обязанности Сторон.**

##### **4.1. Обязанности Управляющей компании:**

4.1.1. Приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий Тамбовской области в связи с заключением договора управления многоквартирным домом и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников данного дома.

Выполнять следующие функции по управлению общим имуществом данного многоквартирного дома:  
оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, оформление и выдача выписок из лицевых счетов;

оформление и выдача справок о составе семьи и иных справок установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющие организации;

заверение доверенностей на получение заработной платы и иных платежей, связанных трудовыми отношениями, на получение вознаграждений авторов и изобретателей, пенсий, пособий, стипендий, вкладов граждан в банках и др. доверенностей, право на заверение которых предоставлено управляющим организациям действующим законодательством;

начисление платежей, установленных договором, обеспечивая выставление счетов в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным;

организация сбора платежей по настоящему договору со всех собственников (пользователей) и обеспечение перечисления собранных денежных средств на расчётные счета ресурсоснабжающих организаций и организаций, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

осуществление контроля за показаниями приборов учёта коммунальных услуг;

ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации на многоквартирный дом.

4.1.2. Организовать работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в объеме собранных денежных средств с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, в порядке, утвержденном собственниками, в соответствии с «Перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 3).

Изменение перечня и периодичности оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом, осуществляется по согласованию с управляющей организацией путем заключения дополнительного соглашения к договору управления многоквартирным домом по решению общего собрания Собственников.

4.1.3. Обеспечивать собственников коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления либо, в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

4.1.4. От своего имени, но за счет Собственников заключить с ресурсоснабжающими и специализированными организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и прием бытовых стоков с целью обеспечения коммунальными услугами собственников и пользующихся помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, в объемах, соответствующих степени благоустройства многоквартирного дома.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых жилищно-коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет. Предоставление коммунальных услуг производится в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тамбовской области и г. Тамбова.

На отношения Сторон, возникшие при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями, распространяются условия агентского договора, согласно ст. 1005 и 1006 ГК РФ, где Управляющая компания является агентом, а Собственники – Принципалом. Агентское вознаграждение Управляющей компании за оказанные услуги по заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями, расчету, учету и приему платежей включена в плату за управление домом по строке «Оказание услуг по управлению многоквартирным домом».

4.1.5. Устанавливать размер платы за коммунальные услуги в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и (или) нормативами потребления коммунальных услуг, утвержденными соответствующими органами.

4.1.6. Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление счета за оказанные жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.7. Производить сбор установленных настоящим Договором платежей.

4.1.8. Информировать Собственников о порядке предоставления жилищных и коммунальных услуг в случаях обращения собственников в письменной или устной форме.

4.1.9. Информировать в письменной форме (на оборотной стороне единого платежного документа на оплату ЖКУ либо в средствах массовой информации, либо иным способом) Собственников об изменении размеров установленных платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим Договором, не позднее чем за тридцать календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи. При изменении стоимости коммунальных услуг органами государственной власти и органами местного самоуправления цена изменяется с момента, указанного в соответствующем решении компетентного органа.

4.1.10. На основании обращений Собственников либо лиц, привлеченных Собственниками к

выполнению работ по содержанию их имущества (внутриквартирное газовое оборудование, домофоны, телевизионные антенны коллективного пользования, системы кабельного приёма телевидения, видеонаблюдения и т.п.), производить начисление в едином платёжном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей компании расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии установленной Законом РФ и технической возможности начисления данных платежей. При этом Управляющая компания вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т.д.), являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

4.1.11. Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учёта многоквартирного дома ежемесячно с 23 по 25 число и заносить данные в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта.

4.1.12. Принимать неотложные меры по устранению аварийных ситуаций на наружных инженерных сетях к многоквартирному дому. В случае если общее собрание Собственников не приняло решение об оплате Управляющей компании работ по содержанию и ремонту наружных инженерных сетей, являющихся объектами общего имущества собственников и не переданных на обслуживание ресурсоснабжающим организациям, Управляющая компания вправе включить собственникам в единый платёжный документ плату за работы по устранению аварийных ситуаций на таких сетях. Размер платы для каждого собственника рассчитывается исходя из общей стоимости расходов Управляющей компании на устранение аварийной ситуации и доли собственника в праве на общее имущество.

4.1.13. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Обеспечить Собственников и пользователей помещений информацией о телефонах аварийной службы путем указания на платёжных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

4.1.14. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, – в течение одного часа с момента поступления заявки по телефону.

4.1.15. Исправлять повреждения санитарно-технического, электрического и иного оборудования, расположенного в помещении собственника, по его заявлению и за его счет, в сроки, предусмотренные нормативами, а аварийных случаях – незамедлительно.

4.1.16. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, оформлять по результатам осмотра акты (далее акты осмотра), и передавать акты осмотра на рассмотрение общего собрания Собственников для принятия решения о проведении текущего (капитального) ремонта, утверждения перечня и стоимости работ по текущему (капитальному) ремонту общего имущества многоквартирного дома на соответствующий год.

4.1.17. При необходимости направлять собственникам предложения о проведении текущего или капитального ремонта общего имущества, о сроках их начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонтов, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения текущего и капитального ремонта МКД. Осуществлять такой ремонт за счет средств собственников, по дополнительному соглашению к настоящему Договору либо по отдельному Договору.

4.1.18. В случае принятия Собственниками на их общем собрании решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (данное решение оформляется Протоколом общего собрания собственников) в порядке и на условиях, предусмотренных законом от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», Управляющая организация осуществляет все необходимые действия, направленные на выполнение поручений Собственников, связанных с проведением капитального ремонта, в том числе получение на свой «специальный» счет денежных средств, выделяемых из соответствующих бюджетов, перечисление их на расчетный счет подрядчиков, выбор подрядной организации, осуществление технического надзора, а также иных действий направленных на выполнение поручений Собственников.

4.1.19. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

4.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

4.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана составить об этом акт, на основании которого, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.1.22. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учёта

коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внесением соответствующей информации в техническую документацию на МКД.

4.1.23. По письменному требованию Собственников и нанимателей направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственников или нанимателей и лиц, проживающих в их помещениях, в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

4.1.24. Согласовать с собственником время доступа в принадлежащее ему помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.1.25. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, полученную от управлявшей ранее управляющей организации/застройщика, в соответствии с перечнем (приложение № 2 к договору), а также реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

4.1.26. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений многоквартирного дома, вести их учет и принимать соответствующие меры для устранения выявленных недостатков и обоснованных замечаний в работе Управляющей компании. Вести учет устранения указанных недостатков.

4.1.27. Обеспечить по требованию собственника и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

4.1.28. Предоставлять собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, по утвержденной форме (Приложение № 4 к договору). В случае, если по истечении 10-ти дней после размещения соответствующего объявления в доступных для обозрения собственников месте о проведении отчетного собрания, Собственники не уведомили в письменном виде Управляющую компанию о готовности провести такое собрание, с указанием в таком уведомлении даты и времени проведения отчетного собрания, то Управляющая компания размещает такой отчет на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений, и на своем официальном Интернет-сайте <http://www.ukgorod68.ru>.

4.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, аккумулируются на ее расчетном счете и расходуются на содержание многоквартирного дома в соответствии с указаниями собственников, Совета Дома.

4.1.30. Передача персональных данных собственников и иных официально проживающих в квартирах лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством о защите персональных данных, а также может осуществляться в случае привлечения Управляющей компанией третьих лиц для выполнения работ или оказания услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

4.1.31. В случае обнаружения Собственником расходов Управляющей компанией средств, противоречащего условиям данного договора, Управляющая компания, обязана их восполнить за счет собственных средств.

#### **4.2. Права Управляющей компании:**

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

4.2.2. Требовать от собственников, нанимателей внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.2.3. Заключить с уполномоченной организацией (платежным агентом) договор на организацию начисления и сбора платежей собственнику, уведомив о реквизитах данной организации собственников, нанимателей.

4.2.4. В случае непредставления собственником до 10 числа, следующего за расчетным месяцем, данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных в порядке установленном действующим законодательством нормативов потребления коммунальных услуг.

4.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.6. Приостанавливать или ограничивать подачу собственникам (пользователям) коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а также приостанавливать оказание услуги по управлению многоквартирным домом в части выдачи жилищных документов (лицевой счет, справка о регистрации граждан, выписка из домовой книги) в случае задолженности собственника или нанимателя перед управляющей организацией за период более 3-х месяцев до момента оплаты задолженности, либо урегулирования спорного вопроса посредством заключения договора о реструктуризации задолженности.

4.2.7. Взыскивать с собственников и пользователей в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг в рамках настоящего Договора и судебных расходов;

4.2.8. Предъявлять к оплате собственникам (пользователям) счета за выполнение непредвиденных работ, не включённых в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственников и пользователей, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг. Порядок производства и оплаты таких неотложных работ установлен п.5.10. и 5.11. настоящего Договора.

4.2.9. Производить дополнительные начисления собственникам и пользователям в платёжном документе за выполнение непредвиденных работ, не включённых в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственников и лиц, проживающих в их квартирах, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг; за содержание контейнерных площадок и вывоз с придомовой территории крупногабаритных отходов, в том числе строительного мусора и иных отходов жизнедеятельности граждан исходя из фактически понесенных Управляющей компанией затрат. Кроме того, Управляющая компания вправе производить доначисление собственникам и пользователям отдельных подъездов многоквартирных домов за обслуживание домофонов, страхование лифтов, проведение технического диагностирования, электроизмерительных работ лифтов, периодического технического освидетельствования лифтов, а также за проведение экспертизы промышленной безопасности лифтов, отработавших нормативный срок службы. Указанные доначисления выделяются отдельной строкой в платёжном документе.

4.2.10. Без предварительного уведомления собственников, нанимателей или лиц, пользующихся их помещениями в многоквартирном доме, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения и угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение и водоотведение;
- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

4.2.11. По заданию Собственников организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем, относящихся к общему имуществу, находящихся в помещениях собственников и периодически, не реже одного раза в год, информировать собственников о техническом состоянии дома.

4.2.12. Осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных собственниками и нанимателями, показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.13. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника (пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта (при участии председателя или членов Совета Дома, собственника данного помещения или лица, проживающего в указанном помещении, или собственника другого помещения в многоквартирном доме) и предупреждения собственника (пользователя), вправе произвести доначисление платы за коммунальные услуги по настоящему договору за весь период проживания в квартире незарегистрированных граждан.

4.2.14. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозящих повреждениями общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее собственнику, и в случае отсутствия на месте собственника либо проживающего совместно с ним лиц (а) для обеспечения доступа сотрудников Управляющей компании в данное помещение, Управляющая компания вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в квартиру (нежилое помещение), собственника которой нет на месте.

При этом Управляющая компания обеспечивает составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей компании и не менее чем двумя свидетелями (желательно собственниками соседних помещений). Для вскрытия помещения следует вызвать сотрудника полиции. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества.

поврежденного в результате аварии и в процессе её устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира печатается Управляющей компанией в присутствии свидетелей и представителя полиции, закрывается на замок, устанавливаемый, Управляющей компанией. Об этом делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается указанному в Акте представителю Управляющей компании, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии собственника, после его обращения с соответствующим письменным заявлением в Управляющую компанию.

В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник обязан возместить Управляющей компании и другим собственникам причиненные убытки. Управляющая компания в этом случае выставляет Собственнику счет на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на проникновение в помещение. Собственник обязан оплатить счет в течение 30 календарных дней с момента его получения либо в течение 40 календарных дней с момента направления его Собственнику по почте заказным письмом.

Если авария произошла в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей компании (см. п. 4.3. настоящего Договора), то затраты на устранение аварии и возмещение убытков собственникам и общему имуществу несет Управляющая компания.

4.2.14. Вносить поэтапные изменения в смету расходов на содержание жилого дома без уведомления собственников, если это не ведет к изменению общей стоимости и качества работ по Договору.

4.2.15. Осуществлять автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку персональных данных собственников или нанимателей (любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных), а также данных лиц, совместно с ними проживающих или пользующихся помещением(ями) собственника.

При подписании настоящего Договора в целях исполнения настоящего Договора такое согласие считается полученным в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ «О персональных данных» от всех собственников (пользователей) и нанимателей помещений в многоквартирном доме. Настоящее согласие действует со дня подписания настоящего Договора до дня отзыва в письменной форме, но не менее чем до дня исполнения обязательств Сторонами по настоящему Договору.

4.2.16. В рамках обеспечения выполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом передавать для информационно-вычислительной работы в ТОГУП «Единый расчетный центр» или иную организацию следующие персональные данные собственников и нанимателей помещений, граждан, зарегистрированных в помещениях многоквартирного дома, а также а также данных лиц, совместно с ними проживающих или пользующихся помещением(ями) собственника: фамилия, имя, отчество, дата рождения, сведения о документах, удостоверяющих личность, сведения о правоустанавливающих документах на помещения, сведения о регистрации по месту жительства и по месту пребывания, сведения о начислении платы за жилищные и коммунальные услуги.

4.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

#### **4.3. Обязанности собственников:**

4.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать предоставленные по Договору услуги и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание, а также коммунальные услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе оплату коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования многоквартирного дома. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией единый платежный документ. А также вносить иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора и утвержденным Управляющей компанией порядком.

4.3.2. Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме в соответствии с ЖК РФ, соблюдать требования Правил пользования помещениями, содержания жилых домов и придомовой территории, соблюдать права и законные интересы соседей.

4.3.3. Поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению, сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по их устранению.

4.3.4. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных сетях, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную службу.

4.3.5. Нести в полном объеме расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в

многоквартирном доме.

4.3.6. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.7. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не производить замену приборов отопления отличную от проектной документации без согласования с Управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией;

г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты;

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

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном законодательством порядке;

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

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

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

к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, бытовой мусор должен быть упакован в целлофановую тару и размер не должен превышать 20х20х40см.;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 час. до 7:00 час., ремонтные работы производить только в будние дни в период с 8:00 час. до 20:00 час.

м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

н) не ставить автотранспорт вне специально отведенных площадок, не осуществлять парковку автотранспорта на хозяйственных площадках либо в непосредственной близости от них, в том числе на тротуарах, если это затрудняет работу ассенизаторных, мусоросборочных машин, иных коммунальных и специальных служб, на газонах, детских и спортивных площадках.

4.3.8. Использовать только приборы учета, прошедшие поверку в установленном порядке. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденных действующим законодательством.

4.3.9. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и прочих коммуникаций.

4.3.10. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета. Собственник обязан в соответствии с уведомлением полученным от Управляющей компании допустить в заранее согласованное время представителя и(или) работника Управляющей компании в занимаемое помещение для проверки показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и сверки их с данными об оплате, но не чаще 1 раза в 6 (шесть) месяцев.

4.3.11. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, в дневное время (с 9-00 до 21-00) и в иное время в случае аварии (протечки, залива или иной чрезвычайной ситуации), для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.12. Переоборудование и/или перепланировка помещения должна производиться собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и/или переоборудования в соответствии с действующим законодательством.

Собственник обязуется не осуществлять перепланировки и/или переоборудования принадлежащего ему помещения без письменного согласования с Управляющей организацией и без наличия соответствующего разрешения компетентных государственных и/или муниципальных органов (то есть самовольно). В числе прочего Собственник не вправе самовольно осуществлять переустройство помещения, переоборудование инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, установку наружных технических средств.

В частности, Собственник обязан не осуществлять действий, которые ведут к:

- нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
- нарушению в работе инженерных систем и/или установленного на нем оборудования, в т.ч. стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилей на вводах в квартиру); полотенецсушителя; стояков, трубопроводов и отопительных приборов; несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка непредусмотренных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу; нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); штробление и вырезания в несущих монолитных конструкциях зданий;
- ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли;
- нарушению противопожарных устройств и средств экстренной эвакуации (в том числе пожарных балконных лестниц при их наличии по проекту);
- загромождению крупногабаритными предметами путей эвакуации;
- ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных жильцов

4.3.13. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании личные данные ФИО, паспортные данные и т.п.) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании копию договора купли-продажи жилого помещения (аренды, найма, иного гражданско-правового договора либо копию вступившего в законную силу решения суда о признании за лицом права собственности на помещение) и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.14. При не использовании Собственниками или Нанимателями помещений в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а так же телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в их помещения.

4.3.15. Информировать управляющую организацию о принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о внесении собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям не менее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты начала реализации данного решения.

4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

#### **4.4. Права Собственников:**

4.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, не причиняющие вреда их имуществу и безопасные для жизни и здоровья.

4.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.4.3. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

4.4.4. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании

4.4.5. Получать от управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате услуг за жилое помещение (жилищных услуг) и коммунальных услуг (лично или через своего представителя) по занимаемому жилому помещению.

4.4.6. Получать от Управляющей компании акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

4.4.7. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условиях, их предоставления (выполнения), изменении размера и порядка платы за коммунальные услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

4.4.8. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

4.4.9. 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.

4.4.10. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме;
  - присутствовать при выполнении Управляющей организацией работ и оказании услуг в многоквартирном доме, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору;
  - знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.
- А также при необходимости подписывать акты приемки выполненных работ.

4.4.11. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4.4.12. Предоставлять Управляющей компании свои персональные данные для обработки с привлечением третьих лиц, осуществляющих функции по начислению платы за жилищно-коммунальные и другие услуги, а также оформление и изготовление платежных документов.

4.4.13. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, отчуждать эту долю, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу ее отдельно от права собственности на указанное помещение.

4.4.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

## **5. Цена и порядок расчетов.**

5.1. Собственники производят оплату в рамках Договора за следующие работы и услуги:

5.1.1. Коммунальные услуги (отопление, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение и пр.), при их наличии в данном многоквартирном доме;

5.1.2. Коммунальные услуги, потребляемые общим имуществом (в том числе местами общего пользования), в том числе освещение мест общего пользования и придомовой территории, электроснабжение инженерных систем и оборудования, в том числе лифтов, насосов и т.п., отопление мест общего пользования, технических этажей, технических подвалов, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, приходящееся на общее имущество, при наличии в данном многоквартирном доме указанных коммунальных услуг;

5.1.3. Содержание и ремонт общего имущества. За работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества, за вывоз твердых и жидких бытовых отходов, за обслуживание лифтового хозяйства, домофонов и внутридомовых газопроводов Управляющая компания вправе выставлять отдельные счета либо, при расчетах по единому платежному документу, выделять данные платежи отдельными строками;

5.1.4. Управление многоквартирным домом;

5.1.5. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (по отдельному расчету либо по отдельной строке в квитанции-счете). Если отдельно данный платеж в платежных документах, представляемых Управляющей компанией не выделен, а соответствующее решение о проведении капитального ремонта не принято на общем собрании собственников, то по настоящему подпункту оплата не производится.

Пункты 6.1.2. - 6.1.5. соответствуют структуре платы, предусмотренной ст. 154 Жилищного кодекса РФ.

5.2. Расчетным периодом является один календарный месяц.

5.3. Срок внесения платежей устанавливается в соответствии с действующим законодательством (до 10 числа месяца, следующего за расчетным) и указывается в платежном документе.

5.4. Размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

5.5. Тарифы на следующие жилищные услуги:

- содержание и техническое обслуживание лифтового оборудования;
- вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов;
- обслуживание газовых сетей (внутридомовых газопроводов);

- техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии, индивидуальных тепловых пунктов, насосных установок, иного оборудования;

- содержание и ремонт системы домофонов;

устанавливаются согласно договорам, заключенным Управляющей организацией со специализированными организациями. Управляющая организация вправе при расчетах по единому платежному документу, выделять данные платежи отдельными строками.

5.6. Работы и услуги по содержанию и ремонту объектов, не являющихся общим имуществом, производятся за дополнительную плату за счёт Собственника (пользователя) данного имущества. К таким объектам относятся помещения в многоквартирном доме, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам, инженерное оборудование в данных помещениях, а именно:

- холодного, горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка, в т.ч. радиаторы отопления;

- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учёта;

- индивидуальные и общие (квартирные) приборы учёта электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения;

- установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванные, раковины, унитазы и т.д.), включая сифоны на системах канализации;

- другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных услуг исходя из показаний приборов учета. При отсутствии приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления города Тамбова.

Расчет платы за коммунальные услуги, в том числе в местах общего пользования, производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Расчеты за коммунальные услуги при использовании индивидуальных приборов учета производятся в следующем порядке:

Собственник (пользователь) указывает в соответствующих графах единого платежного документа показания приборов учета за расчетный месяц. В случае не использования при расчетах единого платежного документа, показания приборов учета предоставляются в письменном виде в обслуживающий многоквартирный дом участок Управляющей компаний (срок предоставления сведений установлен до 10 числа месяца, следующего за расчетным).

5.8. На момент заключения настоящего договора размер платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доли собственника в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения, и составляет 10 рублей 33 копейки, из которых управление многоквартирным домом — сумма 4 рубля, содержание общего имущества многоквартирного дома — сумма 6 рублей 33 копейки.

5.9. В случае, если жилое помещение используется нанимателями по договору социального найма жилого помещения либо по договору найма специализированного жилого помещения, Управляющая компания предъявляет к оплате платёжные документы за содержание и текущий ремонт общего имущества, и коммунальные услуги к данным нанимателям в соответствии с ч. 4 ст. 155 ЖК РФ.

5.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

5.11. В случае физического износа общего имущества многоквартирного дома либо его отдельных элементов, достигшего установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивающего безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц Собственники, обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Факт достижения износа общего имущества устанавливается Собственниками многоквартирного дома, Управляющей компанией с отражением этого факта в акте осмотра, а также федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

При уведомлении Управляющей компанией Собственников о необходимости принятия мер по проведению неотложных обязательных работ на общем имуществе, необходимых для безопасного проживания граждан многоквартирного дома, и, в случае неприятия Собственниками многоквартирного дома в течение срока, указанного в уведомлении, соответствующего решения в соответствии с предложением Управляющей компании (объема работ, сметная стоимость, сроки выполнения), Управляющая компания вправе произвести работы на

общем имуществе без решения Собственников с возмещением расходов по выполнению ремонта за счет Собственников многоквартирного дома. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

5.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственника по дополнительному соглашению. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о капитальном ремонте многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.13. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном действующим законодательством.

5.14. В случае неисправности индивидуального прибора учета или по истечении срока его службы и (или) поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Расходы на поверку индивидуальных приборов учета, их замену в случае неисправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации, истечения срока службы несет Собственник.

5.15. До оформления регистрации по месту жительства Собственника и (или) членов его семьи, в принадлежащем ему помещении, а также иных лиц, в целях расчета потребления коммунальных услуг (тарифицируемых исходя из количества проживающих, если не используются приборы учета потребления коммунальных услуг) объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

В случае получения Управляющей компанией от Собственника данных о регистрации в таком помещении граждан (собственник, члены семьи, иные лица), с момента предоставления указанной информации расчет за коммунальные услуги (в отсутствие приборов учета) производится по данным регистрации. В случае фактического расхождения количества постоянно проживающих в квартире лиц с заявленными данными о регистрации, с момента установления такого факта Управляющая компания вправе пересчитать плату за коммунальные платежи по фактическим данным с составлением акта, подписываемого не менее чем двумя свидетелями - соседями Собственника и представителем Управляющей компании.

5.16. Дополнительные услуги могут быть оказаны Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством за отдельную плату. Дополнительные услуги включают в себя:

- обслуживание системы видеонаблюдения;
- техническое обслуживание газового оборудования;
- ввод в эксплуатацию и (или) техническое обслуживание индивидуальных и общих (для коммунальной квартиры) приборов учета используемых воды, электрической энергии, природного газа, тепловой энергии, распределителей тепловой энергии;
- платные услуги, предлагаемые Управляющей организацией.

## **6. Ответственность Сторон.**

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, находившихся при исполнении своих служебных обязанностей.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией с третьими лицами, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, несет Управляющая компания.

764. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая компания вправе производить начисление пеней в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент фактической оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой

ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого нарушения обязательств.

6.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания проводит соответствующую проверку с составлением акта и производит перерасчет коммунальных платежей. В случае образования задолженности Собственника перед Управляющей компанией по коммунальным платежам, если Собственник в течение 30 дней с момента получения предупреждения не погасил имеющуюся задолженность, Управляющая компания вправе в судебном порядке взыскать с него имеющуюся задолженность и пени, предусмотренные настоящим договором.

В случае отказа Собственника от подписания акта проверки либо в случае невозможности установить контакт с Собственником об этом делается отметка в акте с подтверждением не менее чем двух свидетелей из числа собственников данного дома, которые также подписывают акт проверки. В этом случае акт проверки высылается Собственнику в течение семи рабочих дней по почте заказным письмом с уведомлением.

6.7. Собственник несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в соответствии с действующим законодательством.

6.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством).

6.9. В случае проведения ремонта (текущего, капитального) общего имущества Собственников в соответствии с п. 5.11, 5.12. Договора, Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, возникший вследствие неисполнения Собственниками обязанности по содержанию и ремонту общего имущества (непринятия Собственниками решения, установленного п. 5.11, 5.12. Договора).

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

## **7. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему договору**

7.1. Собственники вправе проверять объёмы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе путём проведения соответствующей экспертизы.

7.2. При поступлении от собственников соответствующего запроса Управляющая компания обязана в течение 10 рабочих дней информировать их о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, предусмотренных настоящим договором.

7.3. При поступлении соответствующего запроса от собственника или инициативной группы, Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала представляет лицу, указанному в таком запросе, отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

7.4. Собственники вправе требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

## **8. Особые условия**

8.1. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. В регистрации жалобы (заявления) собственнику не может быть отказано. Претензии должны быть рассмотрены Управляющей компанией в течение 10 рабочих дней со дня получения претензии.

8.2. Претензии Управляющей компании, в том числе касающиеся ненадлежащего выполнения обязательств по оплате, должны быть рассмотрены Собственником в течение 7 рабочих дней со дня их получения.

8.3. Управляющая компания не несет ответственности за действия своих сотрудников в случае причинения ими убытков собственнику или третьим лицам, если собственник не оформлял вызов (заявку) на соответствующие работы в Управляющей компании (в частности, через диспетчера). В этом случае ответственность лежит на собственнике.

8.4. Извещения и информация общего характера (не касающаяся исключительно конкретного Собственника), в том числе об изменении порядка оказания тех или иных услуг и выполнения работ, изменения прейскуранта работ и услуг, оказываемых в соответствии с действующими нормами и правилами за отдельную плату, информация об изменении платежных реквизитов, информация об изменении ежемесячных платежей и прочая подобная информация считается надлежащим образом доведенной до сведения всех Собственников, если она опубликована на официальном сайте Управляющей компании <http://www.ukgorod68.ru>, а также размещена в местах общего пользования в холлах (подъездах) первого этажа соответствующего многоквартирного дома.

Извещения, уведомления, претензии и прочие подобные документы, имеющие отношение исключительно к конкретному Собственнику, направляются Собственнику заказным письмом либо телеграммой по адресу, указанному в настоящем Договоре. При этом отправление, направленное заказным письмом, считается полученным на седьмой день после даты штампа почтового отделения места отправления. Уведомление (извещение, сообщение), переданное телеграммой, считается полученным в день отправления телеграммы.

Извещения-счета об оплате по настоящему Договору считаются сделанными и надлежащим образом полученными собственниками путем доставления извещения-счета в почтовый ящик в многоквартирном доме или посредством вручения извещения-счета под расписку Собственнику либо любому из проживающих с ним лиц.

Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменен на основании письменного сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Управляющей организацией лично собственником под роспись. Корреспонденция, направленная Собственнику по старому адресу по истечении двух недель с момента уведомления Собственником Управляющей компании, считается ненадлежащим образом переданной.

#### **9. Форс-мажор.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

#### **10. Срок действия Договора.**

10.1. Договор заключен сроком на один год.

10.2. Началом срока исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, а также датой, с которой начинается начисление Собственникам платежей, является 1 июля 2018 г.

10.3. Если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о его изменении, расторжении или заключении на иных условиях, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

10.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

10.5. Настоящий договор может быть расторгнут по решению общего собрания членов собственников многоквартирного жилого дома, при этом договор расторгается не ранее чем через 30 дней после принятия такого решения.

10.6. В случае расторжения Договора в установленном законом порядке либо в случае отказа от пролонгации договора и прекращения его действия по решению собственников, оформленного протоколом общего собрания, проведенного в соответствии с жилищным законодательством, Управляющая компания в течение трех рабочих дней с момента прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пр., вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

10.7. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного лица права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.8. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.9. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1 - техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома.

2. Приложение № 2 – перечень технической документации на дом.



**Перечень, состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление и общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома: г. Тамбов, ул. Агапкина, д. 25А
2. Кадастровый номер 68:29:0211027:4679
3. Серия, тип постройки: каменные, кирпичные
4. Год постройки 2015
5. Степень износа \_\_\_\_\_ %
6. Количество этажей 9
7. Наличие подвала имеется
8. Наличие технического этажа имеется
9. Строительный объем (общая площадь здания) – 21387,2 кв.м.
10. Общая площадь жилых помещений - 13633,5 кв.м.
11. Общая площадь нежилых помещений (не входящих в состав общего имущества) — 781 кв.м.
12. Общая площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – \_\_\_\_\_ кв. м.
13. Количество лестниц 7 шт.
14. Площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) \_\_\_\_\_ кв. м.
15. Площадь технических подвалов \_\_\_\_\_ кв.м.
16. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества земельного участка – 4095 кв.м.
17. Кадастровый номер земельного участка 68:29:0211027:34
18. **Перечень сетей наружного оборудования и инженерных сетей:**  
по водоснабжению \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

по канализации \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

по электроснабжению \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

и других конструктивных элементов многоквартирного дома за пределами помещений пользователей, входящих состав общего имущества \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Лифты, системы лифтовой диспетчерской сигнализации и связи, вентиляции и т. д. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг, а именно внутридомовые сети: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:  
г. Тамбов, ул. Агапкина, 25А на момент заключения настоящего договора управления

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во ед.	Площадь м. кв.	Протяженность м.	Техническое состояние
1	2	3	4	5	6
1	<b>Помещения:</b> 1.1. Технические помещения (колясочные, шитовые и т.п.) 1.2. Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции) 1.3. Лестничные площадки 1.4. Почтовые ящики 1.5. Подвалы 1.6. Чердаки 1.7. Вестибюли - состояние полов - состояние дверей 1.8. Окна 1.9. Камеры мусороприемников 1.10. Шахты лифтов 1.11. Проходные подьезды				
2	<b>Ненесущие конструкции:</b> 2.1. Входные козырьки у подьездов 2.2. Входные лестничные марши 2.3. Отмостки				
3	<b>Сети канализации, всего м.</b>				
4	<b>Электрические сети</b>				
5	<b>Электрооборудование</b> 5.1. ВРУ 5.2. Этажные шитовые 5.3. Электроосветительная арматура 5.4. Электросчетчики общего учета				
6	<b>Газовые сети, всего м.</b> 6.1. Запорная арматура 6.2. Покраска				
7	<b>Сети отопления</b> 7.1. Задвижки 7.2. Вентили 7.3. Отводы 7.4. Количество хомутов 7.5. Элеваторные узлы				
8	<b>Сети ГВС, всего м.</b> 8.1. Задвижки 8.2. Вентили 8.3. Отводы				
9	<b>Сети ХВС, всего м.</b> 8.1. Задвижки 8.2. Вентили 8.3. Отводы				
10	<b>Крыши, кв.м.</b> 10.1. Оголовки 10.2. Водосточные трубы, колена, воронки				
11	<b>Состояние вытяжной вентиляции и Вентканалов</b>				
12	<b>Фундаменты</b>				
13	<b>Межпанельные швы</b>				

Исполнительный директор  
ООО «ЖК «Город 68»  
/Ю.М. Полтинина/

Представитель собственников МКД

/ Е.И. Ермолаев/



**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по ул. Агапкина, 25А г. Тамбова**

№ п/п	Наименование работ	Виды работ	Периодичность	Стоимость руб./м2 в месяц
-------	--------------------	------------	---------------	---------------------------

**1. Управление многоквартирным домом\***

1	Оказание услуг по управлению многоквартирным домом	Приём, хранение и передача технической документации. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках. Ведение реестра собственников. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества. Разработка с учётом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. Расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ. Работа с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг на основании заключенных договоров. Работа с потребителями по предоставлению коммунальных услуг. Подготовка к печати и доставка квитанций. Прием собственников и нанимателей жилых помещений специалистами управляющей компании. Прием и рассмотрение обращений и заявлений собственников. Обеспечение диспетчерского обслуживания. Раскрытие информации о деятельности управляющей компании в соответствии со стандартом раскрытия. Ведение претензионной, исковой работы. Предоставление необходимой отчетности в контролирующие государственные статистические и другие органы и т.д.	постоянно	4
---	--	---	-----------	---

**2. Содержание общего имущества многоквартирного дома**

2.1	Содержание прилегающей территории (земельного участка)	<i>Уборка прилегающей территории в летний период:</i>		0,93
		Подметание территории	5 раз в неделю (в т.ч. по необходимости)	
		Стрижка газона	По необходимости	
		Уборка мусора с газона	5 раз в неделю (в т.ч. по необходимости)	
		Очистка урн от мусора	5 раз в неделю (в т.ч. по необходимости)	
		<i>Уборка территории в зимний период:</i>		
		Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	5 раз в неделю (в т.ч. по необходимости)	
		Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости, но не позднее 3 часов с момента начала снегопада (в	

			дневное время)	
		Удаление наледи, посыпка подходов к подъездам и пешеходных зон песчаной смесью	По мере необходимости	
2.2	Содержание помещений общего имущества	Дератизация и дезинсекция помещений общего имущества	По мере необходимости	0,07
2.3	Уборка лестничных клеток	Подметание лестничных площадок и маршей, мытье пола кабины лифта	1 раз в неделю	0,99
		Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	
		Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в 3 месяца	
		Мытье окон	2 раза в год	
		Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	1 раз в 3 месяца	
		Обметание пыли с потолков	1 раз в год	

### 3 Техническое обслуживание общего имущества, в том числе \*\*

3.1	Проведение технического осмотра и мелкий ремонт	Проведение техосмотров общего имущества многоквартирного дома.	2 раза в год	0,4	
		Устранение незначительных неисправностей и повреждений в системах водопровода и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления, электротехнических устройств. Замена электрических ламп.	постоянно		
		Ремонт и замена отдельных частей ВРУ, этажных распределительных щитов, светильников (за исключением приборов учета). Текущий ремонт электросетей с заменой отдельных участков Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) вводной запорной и регулировочной арматуры (ХВС и канализация). Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) запорной и регулировочной арматуры разводки по стоякам (ХВС и канализация) Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) запорной и регулировочной арматуры разводки по стоякам ГВС и отопления	По мере необходимости		1
		Устранение аварийных протечек кровли Ремонт отдельными местами отмостки Ремонт отдельными местами поверхностей наружных и внутренних стен Частичный ремонт козырьков над входами в подъезд, ступеней и площадок при входе в подъезд Частичный ремонт пристроенных входов в подвал	По мере необходимости		1
3.2	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	Проверка на наличие протечек, очистка от мусора кровли, устранение мелких разрушений. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. Проверка, утепление и прочистка вентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, на техническом этаже. Ремонт и укрепление входных дверей. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, замена разбитых стёкол, окон и мелкий ремонт дверей в помещениях общего пользования Консервация и расконсервация системы отопления Проверка исправности, работоспособности	2 раза в год или по мере необходимости	1,31	

			дневное время)	
		Удаление наледи, посыпка подходов к подъездам и пешеходных зон песчаной смесью	По мере необходимости	
2.2	Содержание помещений общего имущества	Дератизация и дезинсекция помещений общего имущества	По мере необходимости	0,07
2.3	Уборка лестничных клеток	Подметание лестничных площадок и маршей, мытье пола кабины лифта	1 раз в неделю	0,99
		Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	
		Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в 3 месяца	
		Мытье окон	2 раза в год	
		Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	1 раз в 3 месяца	
		Обметание пыли с потолков	1 раз в год	

### 3 Техническое обслуживание общего имущества, в том числе \*\*

3.1	Проведение технического осмотра и мелкий ремонт	Проведение техосмотров общего имущества многоквартирного дома.	2 раза в год	0,4	
		Устранение незначительных неисправностей и повреждений в системах водопровода и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления, электротехнических устройств. Замена электрических ламп.	постоянно		
		Ремонт и замена отдельных частей ВРУ, этажных распределительных щитов, светильников (за исключением приборов учета). Текущий ремонт электросетей с заменой отдельных участков Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) вводной запорной и регулировочной арматуры (ХВС и канализация). Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) запорной и регулировочной арматуры разводки по стоякам (ХВС и канализация) Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) запорной и регулировочной арматуры разводки по стоякам ГВС и отопления	По мере необходимости		1
		Устранение аварийных протечек кровли Ремонт отдельными местами отмостки Ремонт отдельными местами поверхностей наружных и внутренних стен Частичный ремонт козырьков над входами в подъезд, ступеней и площадок при входе в подъезд Частичный ремонт пристроенных входов в подвал	По мере необходимости		1
3.2	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	Проверка на наличие протечек, очистка от мусора кровли, устранение мелких разрушений. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. Проверка, утепление и прочистка вентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, на техническом этаже. Ремонт и укрепление входных дверей. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, замена разбитых стёкол, окон и мелкий ремонт дверей в помещениях общего пользования Консервация и расконсервация системы отопления Проверка исправности, работоспособности	2 раза в год или по мере необходимости	1,31	

	оборудования, инженерных коммуникаций. Техническое обслуживание и регулировка оборудования, инженерных коммуникаций, проведение ППР (планово-предупредительный ремонт) Проведение пусконаладочных работ Мелкий ремонт	постоянно	
--	---	-----------	--

#### 4 Аварийное обслуживание

Локализация аварийных ситуаций	Комплексе первоочередных мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей на внутридомовых инженерных коммуникациях, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей коммунальных услуг в нерабочее время управляющей организации, в выходные и праздничные дни	При возникновении аварийных ситуаций	0,63
--------------------------------	--	--------------------------------------	------

**Итого размер платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД: 10,33**  
**Другие работы по содержанию общего имущества, начисляемые в едином платёжном документе по оплате ЖКУ\*\*\*:**

Содержание, периодическое техническое освидетельствование лифтов	ремонт, Обеспечение работоспособности оборудования	По договору со специализированной организацией
Вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритных бытовых отходов	В соответствии с действующей документацией	По договору со специализированной организацией
Обслуживание газовых сетей и наружного оборудования	Постоянные работы, обеспечивающие круглосуточную работу внутридомовых газопроводов в соответствии с действующей нормативно-технической документацией.	По договору со специализированной организацией
Техническое обслуживание узлов учёта	Обеспечение работоспособности приборов учёта коммунальных услуг. Организация проведения проверки средств измерения, входящих в состав узла учёта. Подготовка приборов и документов для сезонного ввода в эксплуатацию узла учёта. Контроль за работой счетчика по беспроводным каналам. Сбор информации и формирование отчетных документов	По договору со специализированной организацией
Содержание и ремонт системы домофона	ремонт Постоянные работы, обеспечивающие круглосуточную работу	По договору со специализированной организацией

\* В затраты на управление включены расходы на содержание работников аппарата, соответствующие налоги и отчисления на социальные нужды, оплата услуг банка, оплата услуг МУП «Единый расчетный центр» за предоставление информации о начислениях и платежах населения за жилищно-коммунальные услуги, за печать квитанций, оплата канцелярских расходов, услуг связи, содержания офиса в пределах, предусмотренных в тарифе средств.

\*\* Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств. Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. В затраты на техническое обслуживание включены расходы на содержание рабочих, слесарей-сантехников, электриков, соответствующие налоги и отчисления на социальные нужды, затраты на оборудование, инвентарь, спецодежду, необходимые материалы, содержание автотранспорта, горюче-смазочные материалы в пределах, предусмотренных в тарифе средств.

\*\*\*Стоимость данных услуг может меняться при изменении стоимости услуг специализированной организации, с которой заключен договор.

Исполнительный директор  
 ООО УК «Город 68»  
 Ю.М. Полтинина/



Представитель собственников МКД  
 / Е.И. Ермолаев /

## **ФОРМА ЕЖЕГОДНОГО ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

### **1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

- 1.1. Общие данные об управляющей компании (наименование, ИНН, ОГРН, адрес места нахождения, ФИО руководителя, сведения о лицензии, контактные телефоны, сайт в сети Интернет, адрес электронной почты);
- 1.2. Режим работы, часы личного приема граждан сотрудниками УК и работы диспетчерских служб;
- 1.3. Перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении УК на основе договоров управления, с указанием адресов этих домов и общей площади помещений в них;
- 1.4. Перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления;
- 1.5. Годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;
- 1.6. Сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (субсидии из государственного или муниципального бюджета; платежи собственников, платежи за аренду общего имущества);
- 1.7. Сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами;
- 1.8. Сведения о привлечении в отчетном периоде управляющей организации к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами, наложенных взысканиях, штрафах, и иных санкциях со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, федеральной антимонопольной службы и пр., сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.
- 1.9. Сведения о судебных разбирательствах, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

### **2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ УПРАВЛЕНИЯ**

- 2.1. Сведения об управляемом доме, технические сведения (этажность, год постройки, тип, к которому относится, количество жилых и нежилых помещений, их площадь и пр.);
- 2.2. Сведения об инженерных и иных сетях, обеспечивающих получение коммунальных услуг, их состоянии, наличии общедомовых приборов учета и пр.;
- 2.3. Уровень благоустройства дома;
- 2.4. Сведения о земельном участке – кадастровый номер, площадь.

### **3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩИХ СОБРАНИЯХ СОБСТВЕННИКОВ**

- 3.1. Сведения о проведенных в отчетном периоде общих собраниях собственников (дата, повестка дня, количество собственников, принявших участие в собрании, результаты голосований по вопросам повестки дня) с приложением копий протоколов;
- 3.2. Сведения об исполнении решений собственников, принятых на общих собраниях, в отчетном периоде (исполнено (когда, каким образом) или не исполнено (указываются объективные уважительные причины, воспрепятствовавшие реализации волеизъявления собственников).

### **4. ИНФОРМАЦИЯ О РАСЧЕТАХ С СОБСТВЕННИКАМИ МКД**

- 4.1. Сведения о состоянии расчетов на начало отчетного периода, произведенных начислениях, оплате и образовавшейся задолженности или переплате в целом по МКД в разрезе по каждому виду коммунальных и прочих услуг, по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества.
- 4.2. Сведения о начислениях, оплате и образовавшейся задолженности или переплате по каждому собственнику отдельно.

### **5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

- 5.1. Сведения о коммунальных ресурсах, закупленных управляющей организацией в отчетном периоде, о заключенных договорах с ресурсоснабжающими организациями - поставщиками коммунальных услуг с указанием организаций их оказывающих (электроэнергия, холодное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение, теплоснабжение, газоснабжение);
- 5.2. Сведения об объемах закупаемых коммунальных ресурсов и ценах, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;
- 5.3. Сведения о тарифах на коммунальные услуги для потребителей, установленных для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы и нормативно-правовых

актах (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы, и которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей;

5.4. Сведения о произведенных расчетах с ресурсоснабжающими организациями;

5.5. Сведения о случаях нарушения за прошедший календарный год периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения).

## **6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОКАЗАНИИ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ**

6.1. Сведения об оказанных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в соответствии с разделом 1 приложения № 3 к договору управления;

6.2. Сведения о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету);

6.3. Сведения о количестве выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

6.4. Сведения о проведенной претензионной работе и о предъявленных судебных исках в интересах собственников многоквартирного дома;

6.5. Сведения о фактически произведенных расходах за оказание услуг по управлению многоквартирным домом (административные расходы, заработная плата административного персонала, социальные отчисления, амортизация основных средств, ведение бухгалтерского учета, расходы на услуги ЕРЦ и пр.);

6.6. Сведения о заключении от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (с приложением копий документов), о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников договорам об использовании общего имущества, направлении расходования таких сумм.

## **7. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТАХ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

7.1. Сведения о выполнении плана работ на календарный год по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ, а также сведения об их выполнении и о причинах отклонения от плана;

7.2. Сведения о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

7.3. Сведения о видах и характеристиках фактически выполненных работ и оказанных услуг в соответствии с разделами 2 и 3 приложения № 3 к договору управления с указанием даты и основания выполнения таких работ (оказания услуг);

7.4. Сведения о фактически произведенных расходах на содержание общего имущества (заработная плата хозяйственного и технического персонала, затраты на оборудование, материалы, инструменты, спецодежду, эксплуатационные расходы, диспетчеризацию, затраты на содержание автотранспорта и ГСМ, расходы по разовым договорам на очистку придомовой территории от снега специальной техникой, дератизацию и дезинсекцию, проверку систем вентиляции, благоустройство территории и пр.);

7.5. Сведения о видах и характеристиках фактически выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в соответствии с разделом 4 приложения № 3 к договору управления с указанием с указанием сроков, объемов и стоимости выполнения таких работ, результата работ, гарантийного срока (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена действующим законодательством или предлагается подрядчиком), привлеченных подрядчиков;

7.6. Сведения о фактически произведенных расходах на текущий ремонт общего имущества (включаются затраты на материалы и оборудование для осуществления работ по текущему ремонту, с приложением по каждому виду работ смет, договоров подряда и актов выполненных работ (если привлекались сторонние организации));

7.7. Сведения об аварийном обслуживании (количество поступивших заявок, произведенные расходы, связанные с ликвидацией аварийной ситуации);

7.8. Сведения об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

7.9. Сведения об изменениях перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

7.10. Сведения о количестве случаев нарушения условий договора управления в течение отчетного периода, связанных с нарушением качества содержания и ремонта общего имущества;

7.11. Сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период;

7.12. Иные сведения, подтверждающие целесообразность выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и достоверность предоставленной информации по выполненным работам, оказанным услугам и произведенным по ним затратам (обращения заявителей, акты обследований, предписания контролирующих органов и пр.).

#### 8. ИНФОРМАЦИЯ О ДРУГИХ РАБОТАХ И УСЛУГАХ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

8.1. Сведения о заключенных договорах со специализированными организациями, с указанием видов услуг и организаций их оказывающих (вывоз ТБО и КГО, содержание, ремонт и периодическое техническое освидетельствование лифтов, обслуживание газовых сетей и наружного газового оборудования, техническое обслуживание узлов учёта коммунальных услуг, содержание и ремонт системы домофона, системы видеонаблюдения, услуги по охране многоквартирного дома и пр.);

5.2. Сведения о тарифах и ценах, установленных договорами со специализированными организациями;

5.3. Сведения о произведенных расчетах со специализированными организациями;

5.4. Сведения о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям.

Исполнительный директор

ООО УИ «Город 68»



/Ю.М. Полтинина/

Представитель собственников

 / Е.И. Ермолаев /