

Договор управления многоквартирным домом № 8

г. Ставрополь

«01» 11. 2021 г.

Собственники жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ставрополь, ул. Пирогова, д. 5/3 в лице председателя совета многоквартирного дома, _____, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом № 01 от 29.10.2021г., именуемые в дальнейшем Собственники помещений или Собственники, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Держава» Лицензия № 026000385 от «28» 07.2020г., в лице генерального директора Могилинец Натальи Юрьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – Многоквартирный дом), вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных Протоколом общего собрания собственников № 01 от «29» 10. 2021 г.)

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников в Многоквартирном доме. Действие Договора распространяется на всех Собственников.

Собственники-лица, принявшие помещения от застройщика по передаточному акту, зарегистрировавшие право собственности на помещение в Многоквартирном доме в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК, а также для целей настоящего договора:

- лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче

1.3. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Значения понятий, используемых в настоящем Договоре, соответствуют определениям, приведенным в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации, регулирующих жилищные отношения.

1.5. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан - Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.6. Подписанием Договора Собственники выражают согласие на возможность передачи Управляющей организацией персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных

законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и данных для оказания услуги по регистрационному учету.

1.7. Управляющая организация осуществляет управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и решениями, принятыми Общим собранием собственников и Советом многоквартирного дома, в пределах установленной компетенции.

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

иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;

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

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

1.9. Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном доме проходит:

- по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение (квартиру) Собственника;

- холодного водоснабжения – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.

коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- в системах водоотведения (канализации) – по плоскости раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника;

- в системе электроснабжения – по входным соединительным клеммам автоматических выключателей, расположенных в поэтажном щитке. Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и щиток принадлежат к личному имуществу Собственника.

- газоходы котла индивидуального отопления до места врезки в трубу дымоудаления стояка квартир.

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

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего договора является исполнение Управляющей организацией в течении срока согласованного настоящим договором за плату выполнение работ и услуг по управлению многоквартирным домом, оказание услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями, обеспечение готовности инженерных систем, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Управление Многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников, нанимателей, членов семей собственников и нанимателей (далее по тексту - собственники, наниматели и члены их семей) за счет средств, уплачиваемых ими на эти цели.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме, указан в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ; оплата услуг и работ осуществляется по тарифам (калькуляции), указанным в приложении № 3 к настоящему Договору.

2.6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, указан в разделе 6 настоящего Договора.

2.7. Собственники, а также Совет многоквартирного дома осуществляют контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

2.8. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.9. Собственники предоставляют Управляющей организации право осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют Управляющей организации персональные данные, необходимые для ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонними организациями для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой для Собственников и в интересах Собственников, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а также согласно утвержденному настоящим Договором перечню работ и услуг по управлению Многоквартирным домом в пределах установленных тарифов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме надлежащего качества в объеме, установленном настоящим Договором.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) газоснабжение;
- ж) обращение с твердыми коммунальными отходами.

Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

Собственники и пользователи жилых и нежилых помещений вносят плату за коммунальные услуги водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз ТБО непосредственно ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору) в соответствии с требованием Постановления Правительства РФ при условии принятия собственниками данного решения на общем собрании собственников многоквартирного дома.

3.1.4. Заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), газоснабжения, обращение с твердыми коммунальными отходами с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с ТКО, договоры с подрядными организациями, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.5. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.6. Выполнять решения, принятые общим собранием Собственников, относительно обязательств по настоящему Договору.

3.1.7. Выполнять решения Совета многоквартирного дома, принятые в соответствии с утвержденными решением общего собрания Собственников полномочиями Совета многоквартирного дома.

3.1.8. Организовывать прием оплаты от потребителей за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные и другие услуги, в том числе от нанимателей по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

3.1.9. Обеспечивать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан.

3.1.10. Принимать в установленном законодательством Российской Федерации порядке, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы (базы данных).

3.1.11. Обеспечивать сохранность годового плана-графика услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и актов выполненных работ по ним, сведений о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета не менее 3 лет.

3.1.12. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ в течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выявленные в процессе эксплуатации самостоятельно либо Собственниками.

3.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.14. Обеспечивать потребителей информацией о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и офисном помещении Управляющей организации.

3.1.15. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов на момент завершения процедуры ввода таких приборов в эксплуатацию при отсутствии прямых договоров с РСО.

3.1.16. Для выполнения работ в помещении, принадлежащем Собственнику, согласовывать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за 1 день до начала проведения

работ, посредством телефонной связи.

3.1.17. По требованию Собственника обеспечить проведение сверки платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг.

3.1.18. Обеспечивать свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

3.1.19. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме, а также помещению(ям) Собственника, причиненного в результате аварийной ситуации.

3.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

3.1.21. Обеспечивать выполнение и ведение учета работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту в Многоквартирном доме и на придомовой территории.

3.1.22. Вести учет обращений (предложений, заявлений, жалоб, претензий) Собственников, рассматривать и принимать необходимые меры, давать ответы в сроки, установленные законодательством Российской Федерации. На обращения, сроки предоставления информации, по которым не определены законодательством, ответы предоставляются в течение 30 дней.

3.1.23. По обращению в письменной форме Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме, Управляющая организация осуществляет мероприятия, необходимые для проведения общего собрания Собственников, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомляет о проведении этого общего собрания каждого Собственника в установленном порядке, а также оформляет необходимые документы по результатам проведения общего собрания и обеспечивает их доведение до сведения Собственников в порядке, установленном частью 3 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации при наличии решения общего собрания о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества, кооператива общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.24. Обеспечивать доставку Собственнику платежного документа по оплате за жилищно-коммунальные услуги не позднее 5-го числа месяца включительно, следующего за расчетным, путем опускания платежного документа в почтовый ящик Собственника.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества в Многоквартирном доме, объема поступивших средств и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе по своевременному внесению плат за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней), в случаях, установленных законом или настоящим Договором.

3.2.3. В случае недостаточности средств, начисленных и поступивших от лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в Многоквартирном доме по оплате работ и услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме

в течение текущего календарного года, Управляющая организация, для оплаты стоимости выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме имеет право перераспределять (расщеплять) денежные средства, поступившие по статьям калькуляции по управлению и техническому обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.4. Требовать от Собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений, оказания услуги по регистрационному учету и выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и право подтверждающих (выписка из единого государственного реестра недвижимости, другое).

3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованные с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.6. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к собственникам, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.7. Выдавать предписания о прекращении использования Собственником электробытовых приборов, мощность которых в отдельности или суммарно превышает 8 кВт/час.

3.2.8. Созывать (инициировать) и проводить мероприятия по организации и проведению общих собраний Собственников. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.9. Требовать от инициатора общего собрания Собственников копии решений и протокола общего собрания Собственников в срок не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

3.2.10. Обрабатывать персональные данные Собственников в соответствии требованиями, предусмотренными законодательством РФ.

3.2.11. Определять количество фактически проживающих граждан (при несоответствии с количеством официально зарегистрированных):

а) на основании заявления Собственника, но не менее количества официально зарегистрированных лиц (за исключением периодов временного отсутствия);

б) на основании данных, установленных компетентными органами или судом;

в) иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.12. Заключать от своего имени в интересах Собственников при согласовании с Советом многоквартирного дома договоры на предоставление общего имущества в Многоквартирном доме в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно, договоры аренды: подвальных помещений; помещений относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме; крыши и фасада Многоквартирного дома; договоры использования части земельного участка; договоры на установку и эксплуатацию телекоммуникационного оборудования (точек коллективного доступа); договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и

взыскание убытков, представление интересов Собственников помещений в Многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях.

3.2.13. Вносить изменения в перечни услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг, изменять размер платы за жилищно-коммунальные услуги и работы в отсутствие решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случаях, предусмотренных федеральным законодательством. Управляющая организация уведомляет Собственников о внесении таких изменений в установленном настоящим Договором порядке.

3.2.14. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию Многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Выполнять условия настоящего Договора, решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. Ежемесячно вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в размере, определенном настоящим Договором, коммунальные услуги, использованные за занимаемое помещение и общее имущество в Многоквартирном доме по установленным тарифам и определенном объеме.

3.3.3. Оплачивать взносы на капитальный ремонт, в порядке и объеме, установленном действующим законодательством и решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.4. Оплачивать доначисленную сумму денежных средств, затраченных Управляющей организацией по решению Собственников либо Совета многоквартирного дома на оказание услуг и (или) выполнение работ, не предусмотренных перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также в случае если выполнение таких услуг и работ вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья потребителей, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме.

3.3.5. Использовать помещения, в соответствии с их назначением и с учетом ограничений использования, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.6. Соблюдать правила пользования жилым помещением, общим имуществом в Многоквартирном доме и коммунальными услугами, в частности, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ (в части не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации).

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.8. Содержать и поддерживать жилое и нежилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри жилого и нежилого помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт внутри жилого и нежилого помещения.

3.3.9. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче и загрязнению общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.10. Производить перепланировку и переоборудование помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.11. Нести ответственность за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в жилом и нежилом помещении, и соблюдение ими правил пожарной безопасности, правил пользования лифтами, регламента выполнения ремонтных работ в Многоквартирном доме, других правил, установленных органом местного самоуправления и Управляющей организацией.

3.3.12. Согласовывать с Управляющей организацией сроки и порядок проведения работ по капитальному и (или) текущему ремонту помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, до начала проведения таких работ.

3.3.13. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.14. Обеспечить заселение и проживание в жилом помещении Собственника на законных основаниях, то есть предоставить Управляющей организации выписку из единого государственного реестра недвижимости.

3.3.15. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованные с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.3.16. При обнаружении неисправностей и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о них в Управляющую организацию или Аварийно-техническую службу, а при возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей и аварий.

3.3.17. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию и или в иную службу, указанную Управляющей организацией при обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, нарушения целостности их пломб.

3.3.18. Самостоятельно организовывать и осуществлять вывоз принадлежащих Собственнику крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.19. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

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

б) информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении.

3.3.20. Собственник нежилого помещения в Многоквартирном доме обязан:

а) представлять Управляющей организации информацию о принятом порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг;

б) сообщать Управляющей организации данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно;

в) предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных необходимых работ, требующих доступа в помещение;

г) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Принимать участие в проведении Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, голосовать по вопросам повестки дня, избирать и быть избранным в Совет многоквартирного дома.

3.4.2. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме, вправе обратиться в

письменной форме в Управляющую организацию для организации проведения общего собрания. В обращении должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня общего собрания, в том числе о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией.

3.4.3. Передавать показания индивидуального, общего (квартирного) прибора учета. Показания приборов учета, переданные в иные сроки, применяются к расчету в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Получать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении условий Договора не позже окончания второго квартала года, следующего за отчетным годом, путем размещения на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.

3.4.5. Получать в установленных настоящим Договором объемах надлежащие услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

3.4.6. Участвовать в мероприятиях по контролю за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, совместно с Советом многоквартирного дома.

3.4.7. По просьбе любого из Собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора за счет средств соответствующего Собственника.

При этом Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору в месте хранения экземпляра Договора, составленного для Собственников помещений. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества оказываемых услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.8. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность одновременного подключения которых превышает 8 кВт/час;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления и ГВС без разрешения Управляющей организации;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом;

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

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

е) производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов;

ж) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные

системы;

з) осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей организацией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

и) создавать повышенный шум в помещениях и местах общего пользования;

к) загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии.

л) размещать на фасаде Многоквартирного дома конструкции (кондиционеры, сплит-системы, и т.п.).

За вред и иные последствия нарушения данных требований Собственник несет полную материальную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

4.1. Размер платы для Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому (нежилому) помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации и ежегодно индексируется на уровень инфляции, определенный по данным официального органа статистики.

Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, определена сторонами:

- с 01.11.2021 г. – 25 руб. 00 коп. с 1 м² общей площади жилого/нежилого помещения;

- с 01.11.2022 г. – размер платы действовавший в 2021 году + % уровня инфляции за 2021 год;

- с 01.11.2023 г. – размер платы действовавший в 2022 году + % уровня инфляции за 2022 год;

- с 01.11.2024 г. – размер платы действовавший в 2023 году + % уровня инфляции за 2023 год;

- с 01.11.2025 г. – размер платы действовавший в 2024 году + % уровня инфляции за 2024 год;

- с 01.11.2026 г. – размер платы действовавший в 2025 году + % уровня инфляции за 2025 год.

Стоимость услуг и работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, дополнительные услуги указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Стоимость и нормативы коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды устанавливается в соответствии с федеральным и местным законодательством.

Общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, может быть принято решение определять размер платы за содержание помещения, в части оплаты коммунальных услуг, потребляемых при содержании и использовании общего имущества в Многоквартирном доме исходя из фактического объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям общедомовых приборов учета по каждому виду услуги.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату, исходя из расценок определяемых Управляющей организацией.

4.3. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный

период, оплачивается потребителями в размере, не превышающем объема коммунальной услуги, рассчитанной исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, если иное не утверждено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.4. Расчетный период для оплаты работ и услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему Договору составляет один календарный месяц.

4.5. Срок внесения платежа устанавливается до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Начало периода возникновения бремени содержания помещения устанавливается с момента перехода права пользования помещением к Собственнику помещения, а именно с момента подписания акта приема-передачи помещения в Многоквартирном доме, либо иного документа (в том числе договора, соглашения), свидетельствующего о переходе права пользования, а также с момента вступления в силу закона, нормативного акта, решения суда.

4.7. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для не внесения платы за содержание помещения, общего имущества и коммунальные услуги.

5. Порядок изменения перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

5.1. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению Сторон.

5.2. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

5.3. Лицо, уполномоченное Собственником, направляет в письменной форме в адрес Управляющей организации предложение о внесении изменений в Перечень работ и услуг.

5.4. Управляющая организация по результатам осмотра элементов общего имущества Многоквартирного дома, оценки состояния общего имущества Многоквартирного дома и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов Собственников готовит предложения по изменению Перечня работ и направляет их в течение 10 рабочих дней Собственникам на утверждение.

5.5. В течение 30 рабочих дней Собственники на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме рассматривают предложения Управляющей организации и утверждают их, либо направляют в адрес Управляющей организации возражения и предложения по их корректировке.

5.6. Управляющая организация разрабатывает скорректированные предложения и направляет их Собственникам в течение 5 рабочих дней на повторное утверждение.

5.7. Решение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленное протоколом общего собрания собственников является основанием для внесения изменений в настоящий Договор в отношении Перечня работ и услуг. Выписка из протокола общего собрания собственников, направленная Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению Многоквартирным домом осуществляется Собственниками в

соответствии с их полномочиями и обеспечивается, в том числе:

- предоставлением Управляющей организацией ежегодного отчета Собственникам об исполнении обязательств по управлению Многоквартирным домом не позже окончания второго квартала календарного года, следующего за отчетным;
- раскрытием информации Управляющей организацией о деятельности по управлению Многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731;
- приемом и рассмотрением заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме;
- обеспечением участия Совета многоквартирного дома и Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

6.2. Собственники вправе контролировать процесс, сроки и качество выполнения работ, но не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность управляющей организации.

6.3. За Управляющей организацией закреплено право подписания актов выполненных работ в одностороннем порядке в случае отказа/отсутствия Собственника/Председателя Совета МКД от подписи, при этом о выполненных работах Собственники информируются посредством размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

6.4. Если в процессе выполнения работ, оказания услуг собственник обнаруживает несоответствие заявленным нормам, дефекты, неисправности и пр., то он должен сообщить об этом управляющей организации в письменном виде. В противном случае впоследствии Собственник теряет право ссылаться на обнаруженные недостатки по объему, качеству и срокам оказания услуг(работ).

7. Ответственность Сторон

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

7.2. Несвоевременное внесение Собственниками и/или потребителями платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты.

7.3. Собственник, не обеспечивший допуск в принадлежащее ему помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

7.4. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственникам (нанимателям, членам их семей), имуществу Управляющей организации, вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, внутридомовых инженерных систем, нарушения правил пожарной безопасности, правил пользования лифтами, регламента выполнения ремонтных работ в Многоквартирном доме, других правил установленных законодательством и Управляющей организацией, а так же за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире (помещении) Собственника.

7.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего

имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (нанимателя, членов их семей). К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

8. Порядок заключения, изменения и расторжения Договора

8.1. Собственники помещений в Многоквартирном доме заключают Договор с Управляющей организацией на условиях, утвержденных решением Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, путем голосования бюллетенями.

8.2. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на Общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на Общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией, а со стороны Собственников председателем Совета многоквартирного дома, либо лицом уполномоченным Советом многоквартирного дома, либо лицом уполномоченным Общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.4. Расторжение настоящего Договора возможно по соглашению сторон или в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, когда неполное внесение Собственниками и нанимателями платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате услуг и работ, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций. Неполным внесением Собственниками и нанимателями платы по настоящему Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

8.6. Собственники вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке по истечении срока действия Настоящего договора; по решению общего собрания с предварительным уведомлением управляющей организации за 3 (три) месяца до предполагаемой даты расторжения Настоящего договора, в случае систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в настоящем Договоре (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт).

8.7. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников не позднее, чем за месяц до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых Собственникам. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила Собственников о расторжении Договора, но не ранее даты исключения сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта

Российской Федерации.

9. Особые условия

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

9.2. Переговоры по спорным вопросам проводятся при участии представителя Управляющей организации или уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия. Результаты таких переговоров, с указанием принятого по итогам их проведения решения, оформляются письменно.

9.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Претензионный досудебный порядок разрешения споров обязателен; поступившие претензии должны быть рассмотрены в течение 30 (тридцати) суток с даты их поступления к Управляющей организации или Собственнику.

9.4. Каждая из Сторон, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны необходимых денежных средств; банкротство Стороны.

9.5. 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.

9.6. 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. Настоящий Договор вступает в силу и является заключенным с момента подписания его Сторонами и заключен сроком на 5 лет.

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10.3. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу либо 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 такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

10.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управляющей организации по месту ее нахождения, другой передается Совету многоквартирного дома, третий направляется в управление Ставропольского края – государственную жилищную инспекцию.

10.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Приложения к Договору

11.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме»;

11.2. Приложение № 2 «Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме»;

11.3. Приложение № 3 «Калькуляция работ и услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме».

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация: ООО «Держава» Адрес: 355029, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, дом 484, корпус А, помещение 56 ОГРН 1022601985350 ИНН 2634050460 КПП 263501001 Р/сч 407 028 107 601 000 19778 СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №5230 ПАО СБЕРБАНК Корр/сч 30101810907020000615 БИК 040702615 Генеральный директор	Председатель совета многоквартирного дома:
 _____/Н.Ю. Могилинец/ м.п.	_____

Настоящий договор одобрен общим собранием «Собственников» жилого дома № 5/3 по ул. Пирогова (протокол №01 от 29.10.2021г.)

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
ул. Пирогова 5/3

адрес многоквартирного дома	Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Пирогова, 5/3
Наименование объекта недвижимости	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой
год постройки	2021
этажность	2-17 (в том числе подземных 1)
общая площадь квартир здания	18171,40 кв. м.
общая площадь нежилых помещений	3140,90 кв. м.
Общая площадь мест общего пользования	6162,90 кв. м.

I. Состав общего имущества

Помещения с оборудованием, предназначенные для обслуживания нескольких помещений;
Лестничные марши и межлестничные площадки в трех подъездах;
Фундамент: монолитная ж/б плита;
Наружные и внутренние стены и перегородки мест общего пользования: мелк.бетон, газосиликатные блоки; пазогребневые плиты
Межэтажные перекрытия (железобетонный монолит);
Крыша (кровля): профлист по металлическому каркасу;
Полы мест общего пользования: керамогранитная плитка, базальтовый камень, армированный бетон;
Проемы оконные мест общего пользования: металлопластиковые окна,стеклопакеты
Проемы дверные мест общего пользования: металлические;
Инженерная внутридомовая система водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, система отопления, вентиляции и оборудование;
Система пожарного оповещения в местах общего пользования;
Внутренний пожарный водопровод и порошковая система пожаротушения подземной автостоянки;
Лифты;
Детский игровой комплекс;



Генеральный директор ООО «Держава»

/ Н.Ю. Могилинец

Председатель совета МКД

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме № 5/3 по улице Пирогова

Общая площадь жилых и нежилых помещений 21 312,3 м²

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 6162,9 м²

Площадь земельного участка 2963,0 м²

Наименование работ, услуг	Периодичность (график, срок) выполнения	Исполнитель работ(услуг)
Перечень работ, услуг по управлению, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества собственников многоквартирного дома		
Услуги по управлению многоквартирным домом		

в соответствии с
перечнем, установленным
Стандарту управления
многоквартирным домом,
включая функции:

- по начислению платы за коммунальные услуги, услуги по содержанию и техническому обслуживанию и сбору платежей
- снятие и передача показаний ИПУ, ОПУ
- по взаимодействию с РСО по вопросам установления границ эксплуатационной ответственности ресурсоснабжающих организаций по предоставлению ими коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, а также по вопросам контроля объемов и качества предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме;
- связанные с заключением договоров с ресурсоснабжающими организациями и осуществлением расчетов по ним ;осуществлением контроля качества предоставляемых услуг и выполняемых работах
- раскрытием информации о деятельности Управляющей организации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.
- сбор первичной информации.
- управление персоналом, делопроизводство, хранение и ведение документации по МКД
- прием граждан по вопросам пользования помещениям и общим имуществом, а так же по иным вопросам
- выдача справок, рассмотрение заявлений (требований, претензий)
- подготовка и предоставление отчета о выполнении Договора
- обеспечение бухгалтерского и налогового учета, анализ финансово-хозяйственной деятельности
- налоги УСН, налоги с з платы
- планирование работ по содержанию и ремонту
- обучение и переаттестация сотрудников
- правовая работа
- банковское обслуживание расчетного счета, ТО кассы

Непрерывно в течение
года *(на протяжении
срока действия Договора)*

ООО «ДЕРЖАВА»

Работы, услуги по содержанию общего имущества			
1. Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем:			
1.1 Работы выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования	-проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	По графику	ООО «ДЕРЖАВА»
	- техническое обслуживание силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; -контроль состояния датчиков проводки; - устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств		
	технической осмотр электрооборудования; -Контроль за показаниями ИПУ, сбор показаний ОПУ, обработка и передача данных РСО		
1.2 Работы, выполняемые в целях ТО систем пожарной сигнализации, дымоудаления и внутреннего противопожарного водопровода	- определение работоспособности оборудования и элементов систем; -проверка утепления, плотности закрытия входов -при выявлении нарушений- разработка плана восстановительных работ -осмотр системы и очищение ее от грязи, пыли и других загрязнений и коррозии; - диагностирование ПО, а также основных и резервных источников энергоснабжения; -проверка качества заземления; - реакция огнезащитных клапанов; -изучение качества работы вентиляторов для дымоудаления; -замеры показателей приборов; -Внешний осмотр составных частей СПС (центральной панели, модулей, пультов, пожарных извещателей, звуковых и световых оповещателей) на отсутствие механических повреждений, грязи,	По графику	Подрядная организация

	коррозии, проверка прочности соединений и контактов. Очистка, устранение мелких неисправностей. -Проверка центральной панели СПС и периферийного оборудования в диагностическом режиме согласно инструкциям на оборудования. -Проверка работоспособности и устранение неисправностей дымовых и ручных пожарных извещателей (выборочная сработка). -Проверка на срабатывание всех шлейфов СПС по срабатыванию дымовых и ручных пожарных извещателей. -Контроль основного и резервного источника питания. -Проверка функционального состояния вентиляторов системы дымоудаления. -Проверка открытия дымоудаляющих клапанов. -Проверка срабатывания механизма сигнализации -Проверка воздухопроводов. -Проверка электрических щитов, цепей и т.п. -Внешний осмотр технологической части системы пожарного водопровода. -Контроль положений запорной арматуры. -Проверка работы электротехнических, технологических и сигнализационных элементов системы. -Осмотр пожарных кранов. -Ревизия пожарных насосов. - При необходимости составление дефектной ведомости для проведения текущего ремонта.		
1.3 обслуживание вентиляции	Техническое обслуживание систем - определение работоспособности оборудования и элементов систем; - контроль состояния, выявления причин недопустимых вибраций и шума при вентиляционной установке; - утепление и прочистка дымовентиляционных каналов;	непрерывно в течении года	

	- устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов; - контроль состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжек каналов, труб, поддонов и дефлекторов. -Снятие показаний параметров приточных воздушных масс на устройствах притока, занесение этих данных в журнал учёта. -Проверка системы на предмет утечек, наличия повреждений и загрязнений. -Проверка прочности креплений оборудования.		Подрядная организация ООО «ДЕРЖАВА»
1.4 Техническое обслуживание системы водоснабжения	- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, насосов, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, общедомового прибора учета, элементов, скрытых о постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в местах общего пользования и каналах); -оперативный ремонт сети; -проверка герметичности системы, устранение протечек; -диагностика, замена и ремонт запорной арматуры; -контроль водопотребления на объекте, проверка приборов учета; -ремонт или замена изношенных узлов и элементов внутренней и внешней системы водоснабжения. -Контроль за показаниями ИПУ, сбор показаний ОПУ, обработка и передача данных РСО	непрерывно в течении года	Подрядная организация ООО «ДЕРЖАВА»
1.5 Техническое обслуживание системы	- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, элементов, скрытых от	непрерывно в течении года	

водоотведения	постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в местах общего пользования и каналах; - контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов; - контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока.-регулярный визуальный осмотр наружных, доступных участков системы; -своевременная прочистка трубопроводов; -проверка состояния канализации; -плановая прочистка стояка многоквартирных домов; -текущий ремонт оборудования или трубопроводов, входящих в состав общественных или промышленных систем; -промывка или чистка трубопроводов;		Подрядная организация ООО «ДЕРЖАВА»
1.6 Обслуживание лифтов	-организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; -обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); -обеспечение проведения аварийного - обслуживания лифта (лифтов); -обеспечение проведения страхования. технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. -прием заявок и устранение неполадок в работе лифтового оборудования - работы по наладке и регулировки механического оборудования ,в том числе устройств безопасности. -проверка параметров и регулировки электрического оборудования лифтов ,в том числе электрических устройств безопасности и исправность электронного оборудования. -проверка правильности функционирования лифта во всех режимах работы в соответствии с	непрерывно в течении года	Подрядная организация

	алгоритмом ,установленным изготовителем лифта. -работы по замене вышедших из строя деталей -аварийно-техническое обслуживание оборудования		
1.7 Работы выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования МКД	-техническое обслуживание и аварийно-диспетчерское обеспечение газоиспользующего оборудования, газопроводов и сооружений на них - обследование техсостояния дымовых и вентканалов МКД	По графику	АО «Ставропольгоргаз» Подрядная организация
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций			
2.1. Осмотр территории вокруг здания, фундамента	-осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки; -проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундамента, коррозии арматуры в несущих конструкциях и условий и состояния кладки в доме железобетонным фундаментом; -проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода;	непрерывно в течении года	ООО «ДЕРЖАВА»
2.2. Осмотр стен, перегородок, фасадов	-выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами; -выявление нарушений, врубок, перекоса и выпучивания, отклонение от вертикали; перекоса косяков проемов; скалывания несущих элементов; участков; элементов с повышенной влажностью,	непрерывно в течении года	

	разрушений обшивки или штукатурки в стенах; -выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков; -проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды;		
2.3. Осмотр перекрытий и покрытий	-выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев; -выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры в домах с перекрытиями и железобетонных плит;	непрерывно в течении года	
2.4. Осмотр всех элементов кровли, водостоков	-общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков; -осмотр потолков верхних этажей дома; -выявление деформации и повреждений в кровельных несущих конструкциях, Состояния креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши,; -проверка состояния водоотводящих устройств;	непрерывно в течении года	ООО «ДЕРЖАВА»
2.5. Осмотр внутренней отделки стен	-выявление нарушений внутренней отделки стен	непрерывно в течении года	
Работы, в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных	непрерывно в течении года	

	случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
3. Обеспечение локализации и ликвидации аварийных ситуаций			Подрядная организация
Аварийная служба систем водоснабжения и канализации	Обеспечение локализации и ликвидации аварийных ситуаций систем водоснабжения и канализации в соответствии с установленными сроками	Постоянно(круглосуточно)	
Аварийная служба систем электроснабжения	Обеспечение локализации и ликвидации аварийных ситуаций систем электроснабжения в соответствии с установленными сроками	Постоянно(круглосуточно)	Подрядная организация
4. Работы и услуги по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме, по содержанию придомовой территории			ООО «ДЕРЖАВА»
Санитарное содержание общего имущества			
	влажное подметание лестничных клеток и маршей : -нижних двух этажей	5 раз в неделю	
	-мытьё лестничных площадок и маршей	1 раз в 10 дней	
	-влажная протирка стен, дверей ,плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков ,слабо-точных устройств, обметание пыли с потолков ;	2 раза в год	
	-влажная протирка подоконников ,оконных решеток ,перил, почтовых ящиков :	1 раз в месяц	
4.2. Работы по содержанию придомовой территории			
	-подметание и уборка придомовой территории;	3 раза в неделю	

	- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков); - очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов; - уборка и выкашивание газонов; - прочистка ливневой канализации; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка. - уборка детской площадки - очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; - сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); - очистка придомовой территории от наледи и льда; -посыпка территории противогололедными материалами :	По мере необходимости	
5. Прочие услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме			
5.1.Дератизация, Дезинсекция помещений	-истребление грызунов путем обработки помещений (подвалов) с применением отравленных приманок; -обработка помещений с применением специальных средств (инсектицидов) для уничтожения насекомых	По заявке	ООО «ДЕРЖАВА» Подрядная организация

За указанный перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом размер платы составляет – 25,00 рублей с 1-го квадратного метра общей площади жилого/нежилого помещения, принадлежащего Собственнику и не включает в себя плату за содержание помещения в части оплаты коммунальных услуг, потребляемых при содержании и использовании общего имущества в МКД.

Размер платы за содержание помещения в части оплаты коммунальных услуг, потребляемых при содержании и использовании общего имущества в МКД, начисляется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям общедомовых приборов учета по каждому виду услуги.

Стоимость обслуживания Домофонного оборудования не включены в размер платы.

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

Уменьшение минимального (обязательного) перечня, предусмотренного Постановлением Правительства №290 не допустимо в течении всего срока действия Договора.

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

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

Услуги, выполняемые за дополнительную плату в многоквартирном доме № 5/3 по улице Пирогова

Видеонаблюдение объекта	круглосуточно	ООО «ДЕРЖАВА» Подрядная организация
Обслуживание домофонов	круглосуточно	Подрядная организация



Генеральный директор ООО «Держава»

/ Н.Ю. Могилинец

Председатель совета МКД

КАЛЬКУЛЯЦИЯ РАБОТ, (УСЛУГ)
По управлению и техническому обслуживанию
общего имущества МКД по ул. Пирогова 5/3

Общая площадь жилых, нежилых помещений: 21312,3 кв. м.

Общая площадь жилых помещений: 18171,4 кв. м.: (448 квартир)

Общая площадь нежилых помещений: 3140,9 кв. м. (офисы-2286,3/15 машино-места-563,00/33, кладовки-291,6/88)

Площадь помещений общего пользования: 6162,9 кв. м.,

в том числе цоколь, подвалы: 634,2 кв. м. чердак: 162,2

Стати затрат	С 1 кв. м. (руб. коп.) /месяц
Расходы на содержание общего имущества МКД, прилегающей к дому территории: • Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей • Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций • Аварийно-диспетчерская служба • Работы, выполняемые при подготовке зданий к сезонной эксплуатации • Текущий ремонт • Материальные и прочие эксплуатационные расходы • Благоустройство придомовой территории	9,20
ТО и диспетчеризация системы пожарной сигнализации, ТО пожаротушения, внутреннего противопожарного водопровода, вентиляции дымоудаления	3,75
ТО систем внутридомового газового оборудования,	0,39
Техническое обследование дымовых и вентканалов	0,50
Техническое обслуживание лифтового оборудования, техническое освидетельствование и страхование лифтов	1,68
Уборка придомовой территории	1,80
Уборка мест общего пользования	2,46
Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования	0,16
Услуги по начислению и сбору платежей	1,50
Услуги по управлению МКД:	3,56
ИТОГО: услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	25,00 руб.

Размер платы за содержание помещения в части оплаты коммунальных услуг, потребляемых при содержании и использовании общего имущества в МКД	Ежемесячно начисляется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям общедомовых приборов учета по каждому виду услуги.
Видеонаблюдение объекта	30,00 рублей с жилого/нежилого помещения
ТО домофонов	25,0 рублей с квартиры

Генеральный директор ООО «Держава»



/ Н.Ю. Могилинец

Председатель совета МКД