

Договор управления многоквартирным домом № 10

г. Ставрополь

«21» октября 2024 г.

Собственники жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ставрополь, переулок Менделеева, д. 2 в лице председателя совета многоквартирного дома, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом № 01 от 19.10.2024г., 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» (УО), 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 19. 10. 2024 г.)

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

Собственники-лица, 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, 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 обслуживающие 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.

2. Предмет договора

Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций в течение согласованного срока и в соответствии с настоящим договором комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества, предоставлению коммунальных услуг.

2.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства от своего имени и в интересах Собственников в течение согласованного срока за плату совершать все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему управлению, содержанию (техническому обслуживанию) и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и иных услуг Собственникам и лицам, пользующимся на законном основании помещением Собственника, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления жилыми и нежилыми помещениями в здании.

Представлять и отстаивать интересы Собственников перед ресурсоснабжающими организациями по бесперебойной подаче в помещения многоквартирного дома коммунальных ресурсов надлежащего качества в необходимых объемах, осуществлять иную деятельность, направленную на обеспечение благоприятных и безопасных условий эксплуатации общего имущества в здании.

Стороны договорились, что Управляющая организация обязуется заключить от своего имени и в интересах Собственников договоры на оказание коммунальных услуг с организациями и поставщиками, выполняющими соответствующие работы (услуги), обеспечить выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, а Собственник обязуется принять и оплатить оказанные услуги.

Управляющая организация выступает как исполнитель коммунальных услуг, непосредственное оказание услуг выполняется подрядными и ресурсоснабжающими организациями, действующими на основании договоров с Управляющей организацией, со всеми вытекающими из этого правами и обязанностями перед Собственником.

При толковании понятия «ремонт общего имущества в здании» здесь и далее по тексту настоящего договора следует считать, что в «ремонт» входит текущий ремонт общего имущества в здании и не входит капитальный ремонт общего имущества.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (Приложение №1).

2.3. Общее имущество должно содержаться в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, и требованиями законодательства Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей.

2.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых управляющей организацией, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

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

2.6. 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».

2.7. В рамках настоящего Договора Управляющая организация производит сбор, систематизацию, накопление, обработку, использование и хранение персональных данных, а именно: фамилии, имени и отчества лиц которым будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном доме и зарегистрированных (проживающих) в помещениях граждан, а так же дату, месяц, год и место рождения, паспортные данные, для ведения расчета, начисления и сбора платы за жилищно-коммунальные услуги. Обработка персональных данных будет осуществляться путем автоматизированной и не автоматизированной обработки с передачей по необходимости по внутренней сети Управляющей организации, с передачей по необходимости по сети Интернет в государственные органы, осуществляющие социальную защиту населения. Указанные персональные данные хранятся в управляющей компании до момента прекращения права собственности на помещение и/или снятие с регистрационного учета зарегистрированных граждан.

3. Права и Обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, обеспечивать обслуживание, поверку и сохранность общедомовых приборов учета.

3.1.2. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

3.1.3. Предоставлять правообладателю помещения коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством. С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры поставки соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.4. Принять в эксплуатацию коллективные (общедомовые) приборы учета (при наличии), фиксировать показания, снятые с индивидуальных приборов учета, доводить до сведения правообладателей помещения информацию о действующих тарифах по коммунальным ресурсам.

3.1.5. Принимать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

3.1.6. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирах) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний

приборов по заявлению лиц которым будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном доме.

3.1.7. Обеспечить:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

3.1.8. Представлять интересы Собственников, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.1.9. Обеспечивать Собственников информацией об организациях (название, контактные данные, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; об организациях – поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.11. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственникам, нанимателям помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений платежные документы в срок до 05 числа месяца, следующего за расчетным, путем опускания платежного документа в почтовый ящик Собственника, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.12. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.1.13. Своевременно (за тридцать дней до даты начисления) путем размещения объявления в местах общего пользования, в подъездах или иных оборудованных местах ставить в известность Собственников помещений в многоквартирном доме об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг.

3.1.14. Рассматривать обращения собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, проживающих в многоквартирном доме, и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.1.15. Не позднее чем за тридцать дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной Управляющей компании Собственником.

3.1.16. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома и размещения данных в системе ГИС ЖКХ.

3.1.17. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Выполнять условия настоящего договора, решения Общего собрания.

3.2.2. Ежемесячно вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества в размере определенном настоящим Договором, коммунальные услуги использованные на занимаемое помещение и общедомовые нужды по установленным тарифам и определенном объеме.

- 3.2.3. Оплачивать взносы на капитальный ремонт, в порядке и объеме, установленном действующим законодательством и решением Общего собрания Собственников.
- 3.2.4. Оплачивать доначисленную сумму денежных средств затраченных Управляющей организацией по решению Собственников на оказание услуг и (или) выполнение работ, не предусмотренных перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, 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 общедомовому имуществу.
- 3.2.5. Использовать помещения, в соответствии с их назначением и с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.
- 3.2.6. Соблюдать правила пользования жилым помещением, общедомовым имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общедомового имущества, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ (в части не противоречащей ЖК РФ).
- 3.2.7. 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.
- 3.2.8. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри жилого помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт внутри жилого помещения.
- 3.2.9. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче и загрязнению общедомового имущества.
- 3.2.10. Нести ответственность за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире, и соблюдение ими правил пожарной безопасности, правил пользования лифтами, регламента выполнения ремонтных работ в доме, других правил, установленных органом местного самоуправления и Управляющей организацией.
- 3.2.11. 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.
- 3.2.12. Соблюдать права и законные интересы соседей.
- 3.2.13. Обеспечить заселение и проживание в помещении Собственника на законных основаниях, то есть предоставить Управляющей организации выписку из единого государственного реестра недвижимости и договор аренды.
- 3.2.14. 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 согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.
- 3.2.15. 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.
- 3.2.16. 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.
- 3.2.17. Самостоятельно организовывать и осуществлять вывоз принадлежащих Собственнику крупногабаритных и строительных отходов за свой счет.
- 3.2.18. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

- а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;
- б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
- в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- г) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;
- д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;
- е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
- и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
- л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
- м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

При нарушении Собственником Помещения п.п. «а»-«м» настоящего пункта, Собственник Помещения обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.2.19. При эксплуатации своих помещений (квартир, нежилых помещений) соблюдать Правила пользования канализацией, являющиеся приложением N4 к настоящему Договору, а при нарушении данных Правил пользования канализацией, возместить причиненные убытки управляющей организации и третьим лицам, чье имущество было повреждено в результате нарушения. Собственник обязан донести до иных лиц, пользующихся помещениями настоящие Правила пользования канализацией, а ответственность за причинение убытков несет собственник помещения, по вине которого произошло причинение вреда третьим лицам.

При выявлении факта засора и залива помещений в МКД по причине засора предметами, которые не допускается использовать согласно Правил пользования канализацией, являющиеся приложением N 4 к настоящему Договору, управляющая организация составляет акт о заливе с фотофиксацией таких предметов. При объективной невозможности определения виновного лица в засоре, ответственность несут все собственники соразмерно своей доле в праве на общее имущество.

3.2.20. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.2.21. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

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

3.2.23. Не размещать на лестничных площадках и местах общего пользования бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к инженерным сетям.

3.2.24. Возместить Управляющей организации в полном объеме стоимость выезда вызванной Собственником аварийной бригады, в случае если вызов аварийной бригады не был связан с аварийной ситуацией, а также штраф в размере выезда аварийной бригады.

3.3.1. Собственник нежилого помещения в Многоквартирном доме, дополнительно, обязан:

а) представлять Управляющей организации информацию о принятом порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг; с заключением договора с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором с предоставлением договоров.

б) сообщать Управляющей организации показания ИПУ об объеме потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно до 22 числа;

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;

3.4. Собственник имеет право:

4.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.4.4. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.5. Управляющая организация имеет право:

3.5.1. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, 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 многоквартирного дома.

Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.5.2. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.5.3. В случае недостаточности средств поступивших от собственников за содержание и текущий ремонт общего имущества 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 МКД

3.5.4. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

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

3.5.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

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 Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается 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.

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

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- коммунальные услуги, включающие в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, вывоз мусора

- дополнительные услуги.

4.3. Планово-договорная Стоимость услуг и работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указана в Приложении № 3 к настоящему Договору и составляет 30,29 рублей с 1-го квадратного метра общей площади жилого/нежилого помещения, принадлежащего Собственнику.

4.4. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включённых в Перечень работ, услуг, на каждый год действия договора определяется: на 2024, 2025 гг. – в разделе Приложения № 3 к договору, с 2026 года и последующие годы подлежит индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги, оказываемые населению на январь года, следующего за отчетным, в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный на официальном сайте Росстата.

Данный механизм изменения размера оплаты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, управлению МКД применяется при отсутствии утверждения собственниками предложенного УО тарифа или отсутствия кворума на таком собрании.

УО доводит до сведения Собственников размер платы на год (со сроком действия с месяца выставления нового тарифа до утверждения нового размера оплаты или проведения индексации после года применения данного тарифа) не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за жилое помещение в ином размере, путем размещения объявления на информационных досках многоквартирного дома.

Принятие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в таком случае не требуется, так как такая индексация устанавливается соглашением сторон (настоящим Договором), а не односторонним волеизъявлением управляющей организации.

Собственники вправе с учетом предложений УО принять решение об установлении иного размера оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, чем он будет установлен с учетом индексации, путем проведения общего собрания собственников при выполнении условия, что размер оплаты за содержание и ремонт жилого помещения согласно решению общего собрания собственников не может быть меньше размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в

Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на месяц, предшествующий месяцу, в котором проводится голосование, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный на официальном сайте Росстата.

4.5. Стоимость и нормативы коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды устанавливается в соответствии с федеральным и местным законодательством.

4.6. 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.

4.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату, по взаимному соглашению, исходя из расценок (прейскуранта цен) определяемых Управляющей организацией.

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

4.9. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией в почтовые ящики, расположенные в подъездах МКД на первых этажах не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.10. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.11. В случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома плата за капитальный ремонт вносится собственниками помещений в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору. Дополнительное соглашение заключается сторонами в течение 1 месяца с момента принятия такого решения.

4.12. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за содержание, текущий ремонт здания и коммунальные услуги.

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

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией перечней услуг и работ, Контроль за деятельностью УО в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от УО не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора.
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию УО на обращения с согласованием и уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) УО;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, ГЖИ, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

5.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника, нанимателя или арендатора.

5.3. Собственник имеет право контролировать процесс, сроки и качество выполнения работ, но не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность УО.

5.4. Если в процессе выполнения работ Собственник обнаруживает несоответствие заявленным нормам, дефекты и неисправности, то он должен сообщить об этом УО. В противном случае впоследствии Собственник теряет свое право ссылаться на обнаруженные дефекты и недостатки, так как вовремя не заявил об этом.

5.5. За УО закреплено право подписания актов выполненных работ в одностороннем порядке в случае отказа Собственника/Председателя Совета МКД/уполномоченного лица от подписи, а так же отсутствия Председателя Совета МКД, либо иного Уполномоченного на это лица, при этом о выполненных работах Собственник информируется посредством размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. Не позднее 30 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается календарный год.

6.3. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.4. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.1 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.5. В случае, если в срок, указанный в п.6.4. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.6. Стоимость работ (услуг), выполненных по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для планового осмотра технического и санитарного

состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- при аварийной ситуации обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника для ликвидации аварийной ситуации. доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

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

7.1.3. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), общему имуществу МКД.

8. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- путем вручения собственнику под расписку;
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включения текста предупреждения (уведомления) в платежный документ для внесения платы за жилое помещение за коммунальные услуги;
- телефонного звонка с записью разговора;
- через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ.
- отправки СМС посредством мессенджера- WhatsApp.

Уведомление способом направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении) направляются по месту жительства (регистрации) собственника, а при отсутствии сведений о месте регистрации - по месту нахождения имущества собственника. Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несет сам собственник. Собственник считается уведомленным, если к исполнителю услуг возвратился конверт по причине истечения срока хранения.

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения договорами

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания и действует в течение пяти лет с пролонгацией на тот же срок, если не заявлено о его изменении, прекращении или расторжении.

После того как сведения о многоквартирном доме исключены из реестра лицензий субъекта в связи с прекращением договора по окончании срока его действия, управляющая организация не вправе осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы, а также осуществлять иные услуги и (или) работы по Договору.

9.2 Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений предложение о прекращении договора управления по соглашению сторон в случае когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий прекращения договора управления.

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены,

Договор считается прекращенным по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

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

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

10.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Расторжение договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющим затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора

11. Заключительные положения

11.1. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

11.2. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

11.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации, третий -для предоставления в ГЖИ

11.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 (Состав общего имущества)
- Приложение №2 (Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме)
- Приложение №3 (Планово-договорная Стоимость услуг и работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества МКД)
- Приложение №4 (Правила пользования канализацией)

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация:

ООО «Держава»

Адрес: 355029, Ставропольский край,
г. Ставрополь, ул. Ленина, дом 480Б,
помещение 94

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

/Н.Ю. Могилинец/

М.П.



Председатель совета многоквартирного дома:

ИЧ

(.....)а

п.

77, нии

..... 10.10.2024

П 4

г. кр

в. для

С.

.....

.....

.....

..... 0

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
пер. Менделеева, д. 2

Адрес многоквартирного дома	Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Менделеева, д. 2
Наименование объекта недвижимости	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями
год постройки	2024
этажность	16 (в том числе подземных 1)
общая площадь квартир здания	7727,5 кв.м.
общая площадь нежилых помещений	540,1 кв.м.

I. Состав общего имущества

- Помещения с оборудованием, предназначенные для обслуживания нескольких помещений;
- Лестничные марши и межлестничные площадки;
- Фундамент: монолитная подушка, ж/б монолит;
- Наружные и внутренние стены и перегородки мест общего пользования: каркас-монолитный железобетонный, наружные стены-ячеист. блоки, кирпич, внутренние перегородки- ячеист. бетон, блоки
- Межэтажные перекрытия (монолитное ж/б);
- Крыша (кровля): мягкая кровля;
- Полы мест общего пользования: керамогранитная плитка, цементно-песчаная стяжка;
- Проемы оконные мест общего пользования: ПВХ, стеклопакеты
- Проемы дверные мест общего пользования: входные металлические;
- Отделочные работы: наружная отделка- облиц. кирпич, внутренняя отделка- оштукатурено гипс. р-ром
- Инженерная внутридомовая система водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, система отопления, вентиляции и оборудование: теплоснабжение-автономное, водопровод- центральный, горячее водоснабжение- автономное, канализация – центральная, газоснабжение- сетевое, электроснабжение- скрытая проводка, вентиляция- естественная;
- Система пожарного оповещения в местах общего пользования;
- Лифты грузопассажирские;
- Детский игровой комплекс;

Генеральный директор ООО «Держава»



_____/Н.Ю.Могилинец

Председатель совета МКД

_____/И.И.М...

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 № 2 по пер. Менделеева.

Общая площадь жилых и нежилых помещений 8267,60 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 Стандартом управления многоквартирным домом, включая функции:	- заключение договоров на выполнение работ по содержанию МКД с подрядными организациями - начисление платы за коммунальные услуги, услуги по содержанию и техническому обслуживанию и сбору платежей - снятие и передача показаний ИПУ, ОПУ - взаимодействие с РСО по вопросам установления границ эксплуатационной ответственности ресурсоснабжающих организаций по предоставлению ими коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, а также по вопросам	

Непрерывно в течение года
(на протяжении срока действия Договора)

	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 законодательством - 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 переподготовка сотрудников -взыскание задолженности за ЖКУ, правовая работа -банковское обслуживание расчетного счета, ТО кассы		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 - 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, замена приборов освещения технической осмотр электрооборудования, телекоммуникационного оборудования -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, 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	По графику	Подрядная организация

	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 Техническое обслуживание систем вентиляции	- определение работоспособности оборудования и элементов систем; - утепление и прочистка дымовентиляционных каналов; - 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	непрерывно в течении года	Подрядная организация ООО «ДЕРЖАВА»

		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 от 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	
1.5	Техническое обслуживание системы водоотведения	- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, элементов, скрытых от 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	непрерывно в течении года	

	участков системы; -своевременная прочистка трубопроводов; -проверка состояния канализации; -плановая прочистка стояка многоквартирного дома; -текущий ремонт оборудования или трубопроводов, входящих в состав общедомовых сетей; -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 алгоритмом, установленным изготовителем лифта. -аварийно-техническое обслуживание Оборудования	непрерывно в течении года, аварийно-диспетчерское обеспечение круглосуточно	Подрядная организация
1.7 Работы	-Техническое обслуживание котельной	непрерывно в течении года	ООО «ДЕРЖАВА»

выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление)	-Проверка герметичности резьбовых соединений в местах общего пользования -Проверка запорной арматуры -Проверка работы регулировочного термостата -Проверка работы датчика давления -Проверка работы блоков управления -Подрыв предохранительных сбросных клапанов -Прочее вспомогательное оборудование и арматур -Проверка давления, настройка расширительных баков -Очистка фильтров-грязевиков -Проверка работы водомеров -Проверка работы автоматических воздухоотводчиков -Проверка работы подпиточных, сетевых и циркуляционных насосов		Подрядная организация
1.9 Работы выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования МКД	-техническое обслуживание и аварийно-диспетчерское обеспечение газопользующего оборудования, газопроводов и сооружений на них - обследование технического состояния дымовых и вентканалов МКД	По графику	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; -разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по	непрерывно в течении года	ООО «ДЕРЖАВА»

	устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; -проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода;		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, 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;	непрерывно в течении года	
2.3. Осмотр перекрытий и покрытий	-выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередачи, 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 ;	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;	непрерывно в течении года	

	-осмотр потолков верхних этажей дома; -выявление деформации и повреждений в кровельных конструкциях, Состояния креплений элементов конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши,; -проверка состояния водоотводящих устройств;		
2.5. Осмотр внутренней отделки стен	-выявление нарушений внутренней отделки стен	непрерывно в течении года	
2.6. 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 случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	непрерывно в течении года	
2.7. Работы в отношении подвалов, технических подполей	-проверка температурно-влажностного режима, поддержание в открытом состоянии постоянно в течение всего календарного года одного продуха, - проверка состояния помещений, входов и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, обеспечение вентиляции, - контроль за состоянием дверей, запорных устройств на них.		
3. Обеспечение локализации и ликвидации аварийных ситуаций			
Аварийная служба систем водоснабжения и канализации	Обеспечение локализации и ликвидации аварийных ситуаций систем водоснабжения и канализации в соответствии с установленными сроками	Постоянно(круглосуточно)	Подрядная организация

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 площадок и маршей; 1 этаж, мытье полов кабины лифта;	Ежедневно	
	- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа,	1 раз в неделю	
	- влажная протирка входных дверей, подоконников, перил, почтовых ящиков,	1 раз в месяц	
	-влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков, мытье окон (общее имущество).	1 раз в год, весной	
4.2. Работы по содержанию придомовой территории			
	- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков); -подметание и уборка придомовой территории; -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	По графику / по мере необходимости	

	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;		
5. Прочие услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме			
5.1. 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, управлению и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом размер платы составляет – 30,29 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 и отражаются отдельной строкой.

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 № 2 по пер. Менделеева

Охрана объекта (пост охраны с круглосуточным пребывание дежурного персонала)	круглосуточно	ООО «ДЕРЖАВА» Подрядная организация
Видеонаблюдение объекта	непрерывно в течении года	Подрядная организация
Обслуживание домофонов	непрерывно в течении года	Подрядная организация

Генеральный директор ООО «Держава»



/Н.Ю.Могилинец

Председатель совета МКД

/Г.А.Мухоморов

Планово-договорная стоимость работ, услуг
управлению и техническому обслуживанию
общего имущества МКД по пер. Менделеева, 2 на 2024-2025гг.

Общая площадь жилых, нежилых помещений : 8267,60 кв.м., в том числе :
Общая площадь жилых помещений : 7727,50 кв.м.
Общая площадь нежилых помещений : 540,10 кв.м.

Стати затрат	С 1 кв.м. (руб.коп.) /месяц
Расходы на содержание общего имущества МКД, прилегающей к дому территории, в том числе : • Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей • Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций • ТО котельной • Работы, выполняемые при подготовке зданий к сезонной эксплуатации • Текущий ремонт • Материальные и прочие эксплуатационные расходы • Благоустройство придомовой территории	7,06
Аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых систем водоснабжения, водоотведения, электрических сетей и электрооборудования	2,00
ТО и диспетчеризация системы пожарной сигнализации, ТО пожаротушения, внутреннего противопожарного водопровода, вентиляции дымоудаления	2,42
ТО и ремонт внутридомового газового оборудования	3,03
ТО дымовых и вентиляционных каналов	0,40
Техническое обслуживание лифтового оборудования, техническое освидетельствование и страхование лифтов	1,17
Уборка придомовой территории	3,63
Уборка мест общего пользования	4,85
Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования	0,30
Услуги по начислению и сбору платежей	1,80
Услуги по управлению МКД :	3,63

ИТОГО: услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	30,29
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	60,00 рублей с жилого/нежилого помещения
ТО домофонов	45,0 рублей с квартиры
Охрана объекта	пропорционально общей площади помещения, принадлежащего собственнику, в зависимости от фактически предоставленной услуги за месяц от 10,18 руб. до 15,00 руб. с 1 квадратного метра общей площади помещения, принадлежащего собственнику

Генеральный директор ООО «Держава»

Председатель совета МКД



_____/Н.Ю. Могилинец

_____/И.А. Могилевская КО

Правила пользования канализацией
по адресу: г. Ставрополь, пер. Менделеева, д. 2

1. Содержите в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
2. Не допускайте поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
3. Не сливайте в унитазы, раковины и умывальники агрессивные и легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
4. Не бросайте в унитазы и раковины песок, строительный мусор, сухие и разведенные строительные смеси и их остатки, тряпки, предметы личной гигиены (кроме туалетной бумаги, которая разлагается, о чем заявлено производителем такой бумаги), кости, стекло, металлические и деревянные предметы. Следите за тем, чтобы предметы гигиены (ватные диски, палочки и салфетки, в том числе бумажные салфетки) не лежали на полочках над раковинами, так как они могут случайно упасть в канализационный сток, где набухают и создают засор;
5. Не бросайте в унитазы бумажные полотенца и салфетки, целлофановые пакеты памперсы, сухой наполнитель кошачьего лотка.
6. Не бросайте в унитазы тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
7. Не сбрасывайте в систему канализации пищевые отходы. Пожалуйста, прежде чем выливать в унитаз жидкие пищевые отходы, откидывайте их на дуршлаг или процеживайте сквозь ткань, чтобы в канализацию не попало ничего, кроме жидкости, а густое составляющее выбрасывайте в мусорное ведро. Особенно это касается чая и овощей. Помните, никакие овощные очистки не должны выбрасываться в унитазы! Отработанное растительное масло из сковородок и фритюрниц необходимо сливать в отдельную закрывающуюся посуду, и по мере ее заполнения выбрасывать так же в ведро;
8. Не допускайте непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
9. Не пользуйтесь раковинами, умывальниками, унитазами, посудомоечными и стиральными машинами в случае засора в канализационной сети, т.е. запрещается производить любой слив воды в канализацию до устранения засора;
10. Немедленно сообщайте в диспетчерскую службу (или старшему по Вашему дому, т.есть председателю совета МКД) обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
11. Оберегайте санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
12. Оберегайте пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин, не красьте полиэтиленовые трубы и не привязывайте к ним веревки;
13. Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы используйте мягкую влажную тряпкой; ни в коем случае не применяйте металлические щетки;
14. При засорах полиэтиленовых канализационных труб не используйте стальную проволоку, пластмассовые трубопроводы прочищаются отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом;
15. Периодически используйте жидкие средства устранения засоров (Крот, Тирет и т.п.)

Генеральный директор ООО «Держава»

/Н.Ю. Могилениц

Председатель совета МКД

/И.А.

Яко



28