

Договор управления многоквартирным домом № 12

г. Ставрополь

«_01_» августа 2025г.

Собственники жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, д.480/1 именуемые в дальнейшем Собственники помещений или Собственники, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Держава» Лицензия № Л045-01315-26/00598127 (026-000385) 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 Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного Протоколом общего собрания собственников № 2 от 16 июля 2025 г. и является новой редакцией Договора управления №2 от 01.11.2020года, утвержденного ранее на общем собрании (протокол № 1 от 01.11.2020 года).

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

Собственники помещений - лица, зарегистрировавшие право собственности на помещение в Многоквартирном доме в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК

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

- 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.

1.10. В рамках настоящего Договора используется понятие "иные услуги и работы, утвержденные решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме". Стороны пришли к согласию и к определению, что такие услуги и работы не являются Дополнительными в значении ст. 16 Федерального закона от 07.04.2025 N 69-ФЗ "О внесении изменений в статью 16 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" (в том числе в редакции с 01 сентября 2025 года) и заключение УО отдельных договоров для выполнения таких услуг и работ с собственниками не требуется. Заявленные услуги и работы направлены на надлежащее содержание общего имущества (в том числе отдельных элементов общего имущества) и исполнение волеизъявления собственников, выраженное на общем собрании в установленном законом порядке

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

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии со статьей

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 учета по заявлению собственника (потребителя) помещения, при отсутствии прямого договора с РСО.

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 (подача

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 счет уплаты 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 и 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).

3.1.18. Выставлять (предъявлять к оплате) собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и работы, утвержденные решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе оформленных протоколами № 2 от 16 июля 2025 г., № 1 от 01.11.2020 года до предоставления в адрес УК решений собственников об их отмене.

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 текущему ремонту общего имущества также за иные работы и услуги, утвержденные решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе оформленных протоколами № 2 от 16 июля 2025 г., № 1 от 01.11.2020 года) в размере, определенном настоящим Договором, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме по тарифам, утвержденным органами государственной власти субъектов Российской Федерации и определенном объеме.

3.2.3. Использовать помещения, в соответствии с их назначением и с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.2.4. Соблюдать правила пользования жилым помещением, общедомовым имуществом и коммунальными услугами, в частности Правилами пользования

утвержденными Правительством РФ (в части не противоречащей ЖК РФ).

3.2.5. 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.

3.2.6. 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.

3.2.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче и загрязнению общедомового имущества.

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

3.2.9. 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.

3.2.10. Соблюдать права и законные интересы соседей.

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

3.2.12. 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.

3.2.13. 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.

3.2.14. 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.

3.2.15. Самостоятельно организовывать и осуществлять вывоз принадлежащих Собственнику крупногабаритных и строительных отходов за свой счет.

3.2.16. 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, сплит-систем 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.

3.2.17. При эксплуатации своих помещений (квартир, нежилых помещений) соблюдать Правила пользования канализацией, являющиеся приложением № 4 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 № 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.

3.2.18 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.

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

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

3.2.21. 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.

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

3.3.1. 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.

3.3.2. Сообщать Управляющей организации показания ИПУ об объеме потребленных коммунальных услуг в нежилом помещении ежемесячно до 22 числа;

3.3.3. 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:

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

3.4.2. 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.

3.4.3. 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.

3.4.4. 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.

3.5.2. В целях исполнения обязательств по договору управления МКД привлекать по договорам иных лиц (в том числе специализированные и иные организации).

3.5.3. Изменять 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.

3.5.4. 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.

3.5.5. 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.

3.5.6. 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.

3.5.7. 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.

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

3.5.9. Отказаться от оказания дополнительных услуг, если цена на работы и услуги подрядных организаций в рамках таких услуг выросла на 10 % и более процентов. Отказ оформляется путем размещения уведомления об отказе от оказания услуг за 30 дней до фактического прекращения оказания услуг на досках объявлений и информационным сообщением в ГИС ЖКХ.

**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 содержание жилого 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, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- коммунальные услуги, включающие в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, обращение с ТКО;

- иные услуги и работы, утвержденные решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе оформленных протоколами № 2 от 16 июля 2025 г., № 1 от 01.11.2020 года), размер которых указан в приложении № 3 к настоящему Договору.

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 25,00 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 2025, 2026 г.г. – в разделе Приложения № 3 к договору, с 2027 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 платы за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД применяется при отсутствии утверждения собственниками предложенного Управляющей организацией размера платы или отсутствии кворума на таком собрании.

Управляющая организация 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. Тарифы и нормативы по коммунальным ресурсам, потребляемым при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

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 государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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, устанавливается равным календарному месяцу.

4.9. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией в почтовые ящики, расположенные в подъездах МКД на первых этажах не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

4.10. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором, начисляются пени в размере одной трехсотой 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 фактической оплаты 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 невнесения 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 перечня услуг и работ, контроль за деятельностью Управляющей организацией в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации 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 в многоквартирном доме для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организацией на обращения с согласованием и уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организацией;
- 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 Управляющей организации.

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

5.5. За Управляющей организацией 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

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. Отчетным периодом по выполнению работ (услуг), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома 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 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 сотрудником 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 Собственников/третьих лиц, общему имуществу МКД.

8. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором, уведомления о выполнении работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД направляются Собственникам в письменной форме по адресу, указанному в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

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

М.П.

/Н.Ю. Могилинец/



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
ул. Ленина 480/1

адрес многоквартирного дома	Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, д.480/1
Наименование объекта недвижимости	Жилой дом квартирного типа со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой
год постройки	2020
этажность	2; 21; 20 (в том числе тех. этаж, подвал)
общая площадь квартир здания	12525,3 кв.м.
общая площадь нежилых помещений	2887,0 кв.м. (1280,5; 339,9; 1266,6)
Общая площадь мест общего пользования	5056,3 кв.м.

I. Состав общего имущества

- Помещения с оборудованием, предназначенные для обслуживания нескольких помещений;
- Лестничные марши и межлестничные площадки в двух подъездах;
- Фундамент: монолитная ж/б плита;
- Наружные и внутренние стены и перегородки мест общего пользования: газосиликатные блоки; пазогребневые плиты
- Межэтажные перекрытия (железобетонный монолит);
- Крыша (кровля): металлическая профилированная;
- Полы мест общего пользования: стяжка, плитка;
- Проемы оконные мест общего пользования: пластиковые стеклопакеты, алюминиевые витражи;
- Проемы дверные мест общего пользования: вх-металлические;
- Инженерная внутридомовая система водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, вентиляции и оборудование;
- Система пожарной сигнализации, дымоудаления, пожаротушения и вентиляции мест общего пользования
- Внутренний пожарный водопровод
- Теплогенераторная (крышная котельная);
- Лифты;
- Детский игровой комплекс;
- Распашные ворота

Перечень работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме № 480/1 по улице Ленина.

общая площадь жилых и нежилых помещений - 15 412,3 м²
общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества - 5056,3 м²
площадь земельного участка 4863+/-14 м²

Наименование работ, услуг		Исполнитель работ (услуг)
Перечень работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома услуги по управлению многоквартирным домом обеспечивается исполнением стандартов, актуальных для собственников помещений в многоквартирном доме, а также по вопросам контроля качества предоставляемых коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, а также по вопросам контроля качества предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме; по заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями и осуществлением расчетов по ним; по осуществлению контроля качества предоставляемых услуг и выполняемых работ подрядными организациями; по заключению иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в доме; по начислению обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных	по начислению и сбору платежей за управление, содержание, текущий ремонт, общего имущества в МКД, коммунальные услуги (тепловая энергия на отопление и ГВС) доп.услуги; снятие и передача показаний ИПУ, ОПУ ресурсоснабжающим организациям; по взаимодействию с ресурсоснабжающими организациями по вопросам установления границ эксплуатационной ответственности ресурсоснабжающих организаций по предоставлению ими коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, а также по вопросам контроля качества предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме; по заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями и осуществлением расчетов по ним; по осуществлению контроля качества предоставляемых услуг и выполняемых работ подрядными организациями; по заключению иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в доме; по начислению обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных	Непрерывно в течение года (на протяжении срока действия Договора) ООО «ДЕРЖАВА»

	услуг; - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную законодательством Российской Федерации; - раскрытием информации о деятельности Управляющей организации в соответствии с требованиями действующего законодательства; - сбор первичной информации; - управление персоналом, делопроизводство, хранение и ведение документации по МКД; - прием граждан по вопросам пользования помещениями, относящимися к общему имуществу, а также по иным вопросам; - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; - подготовка и предоставление отчета об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с законодательством; - обеспечение бухгалтерского и налогового учета, анализ финансово-хозяйственной деятельности; - планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества; - обучение и переподготовка сотрудников; - банковское обслуживание расчетного счета, ТО кассы.	
Работы, выполняемые целях надлежащего держания электрооборудования	Техническое обслуживание инженерных систем: - проверка заземления оболочек электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - 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, радио-и телекоммуникационного оборудования - контроль за показаниями ИПУ, сбор показаний ОПУ, обработка и передача данных РСО	По графику ООО «ДЕРЖАВА»

2 Работы, выполняемые в целях ТО систем пожарной сигнализации, дымоудаления и внутреннего противопожарного одопровода	- 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 оборудование; - 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 воздуховодов; - проверка электрических щитов, цепей и т.п.; - внешний осмотр технологической части системы пожарного водопровода; - контроль положений запорной арматуры; - проверка работы электротехнических, технологических и сигнационных элементов системы; -осмотр пожарных кранов; -ревизия пожарных насосов; - при необходимости составление дефектной ведомости для проведения текущего ремонта.	По графику Подрядная организация
--	---	--

3 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления	- определение работоспособности оборудования и элементов систем; - контроль состояния, выявления причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; - утепление и очистка дымовентиляционных каналов; - устранение неплотностей 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; - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; - 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; - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	непрерывно в течение года
4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания вентиляционных каналов МКД:	- проверка состояния и функционирования (наличия тяги) вентиляционных каналов в процессе эксплуатации (периодическая проверка); - очистка и (или) ремонт вентиляционных каналов при отсутствии тяги.	1 раз в год непрерывно в течение года
5 Техническое обслуживание систем 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	непрерывно в течение года

5 Техническое обслуживание системы водопроведения	РСО. - 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 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.	непрерывно в течении года	
Проверка обслуживания элективных приборов та	- визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ППР. вычислители, датчиков давления и температур; -снятие запись показаний с вычислителя в журнал; - проверка приборов учета.	непрерывно в течении года	ООО «ДЕРЖАВА»
Обслуживание тов	-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. -работы по замене вышедших из строя деталей -аварийно-техническое обслуживание Оборудования	непрерывно в течении года	Подрядная организация

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)	- проверка герметичности резьбовых соединений в местах общего пользования - проверка запорной арматуры - проверка работы регулирующего термостата - проверка работы предохранительного термостата - проверка работы датчика давления - проверка работы блоков управления - проверка рециркуляционного насоса - подрыв предохранительных сбросных клапанов - продувка котла - прочее вспомогательное оборудование и арматура - проверка герметичности резьбовых соединений трубопроводов внутри котельной - проверка давления, настройка расширительных баков - проверка системы авто-подпитки - очистка фильтров-грязевиков - проверка работы водомеров - проверка работы автоматических воздухо-отводчиков - проверка работы подпиточных, сетевых и циркуляционных насосов - проверка работы водо-умягчителя - продувка теплообменника - контроль за показаниями ИПУ, сбор показаний ОПУ, обработка и передача данных РСО	непрерывно в течении года Подрядная организация
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового водопроводования	-техническое обслуживание и аварийно-диспетчерское газоиспользующего оборудования, газопроводов и сооружений на них обеспечение	По графику Подрядная организация
Осмотр территории вокруг здания, фундамента Осмотр стен, перегородок, фасадов	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и несущих конструкций -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; -выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния	ООО «ДЕРЖАВА» непрерывно в течении года непрерывно в течении года

	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;	
Осмотр перекрытий и кровли	-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; -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
Осмотр всех элементов водостоков		непрерывно в течении года
Осмотр внутренней отделки стен	-выявление нарушений внутренней отделки стен	непрерывно в течении года
Работы, в целях обеспечения содержания 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
обеспечение локализации и ликвидации аварийных ситуаций		

ООО
«ДЕРЖАВА»

Аварийная служба систем водоснабжения, канализации, отопления	обеспечение локализации и ликвидации аварийных повреждений инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления, аварийных ситуаций систем водоснабжения, канализации, отопления в соответствии с установленными сроками;	Постоянно (круглосуточно)	Подрядная организация
Аварийная служба систем электроснабжения	обеспечение локализации и ликвидации аварийных повреждений инженерных систем электроснабжения в соответствии с установленными сроками	Постоянно (круглосуточно)	Подрядная организация
Работы и услуги по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме, по содержанию придомовой территории			
Санитарное содержание помещений, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме:	сухая уборка холлов, лифтовых площадок первого этажа и лифтовых кабин;	ежедневно	
	сухая и влажная уборка поэтажных холлов, лифтовых холлов выше первого этажа; влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта; влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, доводчиков, дверных ручек, зеркал; сухая и влажная уборка лестничных площадок, маршей, зеркал; сухая и влажная уборка лифтовых холлов паркинга;	1 раз в неделю 2 раза в месяц 1 раз в год 1 раз в месяц 1 раз в месяц	
Работы по содержанию придомовой территории	подметание свежеевыпавшего снега толщиной до 2 см на тротуарах и входных группах в МКД; очистка тротуаров, входных групп в МКД, въезд в паркинг от снега и наледи; обработка входных групп в МКД и прилегающей территории противогололедными средствами (песок, соль и т.д.); очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; очистка козырьков над входом в подъезды МКД от снега и сосулек; уборка придомовой территории (площадь согласно кадастровой карте), прилегающей к МКД, очистка фасада здания и входных дверей от объявлений и рекламной продукции; уборка контейнерной площадки от мусора;	1 раз в сутки в дни снегопада ежедневно, в период снегопада и гололеда ежедневно, в период гололеда по мере необходимости по мере необходимости ежедневно, в рабочие дни 1 раз в сутки	ООО «ДЕРЖАВА»

- очистка от мусора урн, установленных на общедомовой территории; - промывка урн, установленных на общедомовой территории; - протирка указателей нумерации подъездов; - уборка мусора с газона; - очистка систем защиты (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков) от грязи; - уборка детской площадки; - прочистка ливневой канализации; - подметание и сухая уборка мест общего пользования паркинга (проезды).		1 раз в сутки 2 раза в месяц 5 раз в теплый период 1 раз в двое суток по мере необходимости - по мере необходимости 1 раз в неделю	
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

указанный перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом, размер платы на 2025-2026 г.г. составляет – 25,00 рублей с 1-го квадратного метра общей площади жилого/нежилого помещения, принадлежащего Собственнику, и не включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества в МКД.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, 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 услуг.

Возможность обслуживания Домофонного оборудования не включены в размер платы и отражаются отдельной строкой.

Собственники вправе ежегодно изменять перечень услуг и работ не являющихся необходимыми для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД и не входящих в минимальный перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 04.2013 №290.

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

Внесения на капитальный ремонт не включены в размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества. Работы, услуги, не входящие в перечень, оплачиваются Собственником дополнительно.

2. Услуги, выполняемые за дополнительную плату в многоквартирном доме № 480/1 по улице Ленина

охрана объекта (пост охраны с круглосуточным пребыванием дежурного персонала / оператор пожарной сигнализации)	круглосуточно	ООО «ДЕРЖАВА» Подрядная организация
демонстрация объекта	круглосуточно	ООО «ДЕРЖАВА» Подрядная организация
обслуживание домофонов	в рабочие дни	ООО «ДЕРЖАВА» Подрядная организация
услуги консьержа	ежедневно	ООО «ДЕРЖАВА» Подрядная организация
техническое обслуживание и ремонт автоматики ворот	в рабочие дни	ООО «ДЕРЖАВА» Подрядная организация
вывоз снега с придомовой территории МКД	в зимний период, по необходимости	ООО «ДЕРЖАВА» Подрядная организация

**Планово-договорная стоимость работ, услуг на 2025-2026 гг.
по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме № 480/1 по ул. Ленина в г. Ставрополе**

Общая площадь жилых и нежилых помещений: 15412,3 кв.м., в том числе:

1. Общая площадь жилых помещений: 12525,30 кв.м. (278 квартир)
2. Общая площадь нежилых помещений: 2887,0 кв.м., в том числе:
 - Общая площадь офисных помещений: 1280,5 кв.м. (8 офисов)
 - Общая площадь машино-мест: 1266,6 кв.м. (74 м/м)
 - Общая площадь кладовых помещений: 339,9 кв.м. (49 кладовок)

Статьи затрат	Размер платы (руб./1 кв.м.)
Расходы на содержание общего имущества МКД, в том числе: • Текущий ремонт общего имущества; • Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей; • Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций; • Работы, выполняемые при подготовке зданий к сезонной эксплуатации; • Благоустройство придомовой территории	4,85
Аварийно-диспетчерская служба систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения	2,00
ТО и диспетчерский контроль крышной котельной	2,50
ТО систем пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, вентиляции дымоудаления	1,30
ТО систем внутридомового газового оборудования/Аварийно-диспетчерская служба	0,86
Услуги по начислению и сбору платежей	1,60
Техническое обслуживание лифтового оборудования, техническое освидетельствование и страхование лифтов	1,90
Техническое обследование вентканалов	0,15
Проведение дератизации и дезинсекции помещений	0,14
Услуги по управлению МКД	3,90
Уборка мест общего пользования	3,20
Уборка придомовой территории	2,60
ИТОГО: услуги, работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества	25,00
Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД	Определяется ежемесячно, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета.
Дополнительные работы и услуги:	
Техническое обслуживание и ремонт автоматики ворот	1,23 руб. с кв.м. общей площади жилых и нежилых помещений в МКД.
Охрана объекта (пост охраны с круглосуточным пребывание дежурного персонала)	2,50 рублей с 1-го квадратного метра общей площади жилого/нежилого помещения
Видеонаблюдение объекта	35,00 рублей с жилого и нежилого помещения (квартиры, офисы, М/М)
ТО домофонов	40,00 с жилого помещения (квартиры)
Услуги консьержа	324,00 руб. с жилого помещения (квартиры) исходя из фактически предоставленной услуги за

Правила пользования канализацией
по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, д.480/1

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 управляющую компанию 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 пользуйтесь мягкой влажной 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.)

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 28
двадцати восьми листах

Генеральный директор
ООО «Держава»

Н.Ю. Могилнец

