

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № Д2-03-2022

г. Киров

«09» марта 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГОРОДСКОЙ КОМФОРТ», именуемое в дальнейшем "Подрядчик", имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 09.01.2020 № 000319, в лице, директора Зубарева Евгения Анатольевича действующего на основании, Устава именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме в лице председателя Совета МКД Попыванова Александра Евгеньевича именуемые в дальнейшем «Собственник» в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол N 001 от «06» февраля 2022г.):

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Киров, Некрасова, дом 40 (далее - МКД). Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление услуг, работ по управлению Многоквартирным домом.

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему договору и входящее в зону ответственности Управляющей организации

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках для холодного и горячего водоснабжения, на системе отопления (при отсутствии отключающих устройств) включая радиаторы;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик к общему имуществу не относится.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества определен с учетом Постановления правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. и указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Перечень работ и услуг по аварийному ремонту указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.5. Текущий ремонт общего имущества в МКД проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Тариф и план работ по ремонту общего имущества дома утверждается собственником, и по предложению управляющей компании. В случае наличия решения собственников о наделении Совета МКД

полномочиями на принятие решения о проведении текущего ремонта общего имущества, работы проводятся по решению Совета дома в пределах собранных средств.

2.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с «10» марта 2022 г. либо с даты включения МКД в лицензию;

2.1.2. В пределах границ ответственности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", с решениями общих собраний собственников, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, аварийному и текущему ремонту общего имущества МКД самостоятельно и с привлечением сторонних организаций.

2.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, судах, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома, телефон круглосуточной аварийно-диспетчерской службы тел.: 73-68-58. В том числе с привлечением сторонней организации

2.1.5. Предоставлять Собственнику коммунальные ресурсы при содержании общего имущества.

2.1.6. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.7. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров устно или в письменной форме путем направления в его адрес письменного уведомления о дате и времени проведения осмотра, но не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения.

2.1.8. Не согласовывать использование общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников.

2.1.9. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и текущий ремонт помещения, коммунальные ресурсы и прочие услуги в соответствии с настоящим договором и законом, обеспечивая выставление ЕПД не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.10. Своевременно информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (при наличии информации), путем размещения соответствующего объявления в общедоступном месте.

2.1.11. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований и претензий) Собственников по вопросам исполнения настоящего договора, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные законодательством РФ, направлять

Собственнику ответ о рассмотрении обращений.

2.1.12. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг, за исключением информации об окончании отопительного периода и начале проведения гидравлических испытаний ресурсоснабжающими организациями.

2.1.13. Ежемесячно в период с 10-го по 25-е число текущего месяца, если иное не оговорено в договоре или иным способом с ресурсоснабжающей организацией, снимать показания с коллективного (общедомового) прибора учета по холодной воде, теплоэнергии и электроэнергии, заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

2.1.14. Принимать от Собственника показания индивидуальных (квартирных) приборов учета, в т.ч. при помощи удаленной передачи сведений (телефон), при привлечении иных организаций при начислении коммунальных услуг Управляющей компанией. Управляющая компания осуществляет проверку ИПУ, согласно норм жилищного законодательства РФ.

2.1.15. Хранить техническую документацию на МКД, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

2.1.16. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в МКД отчет в соответствии с Приложением № 4 к настоящему договору о выполнении Договора за истекший год в течении 1 квартала следующего года. Управляющая компания имеет право предоставить отчет путем размещения информации на оборотной стороне ЕПД либо на информационных досках в подъезде МКД, либо путем размещения на официальном сайте компании. Управляющая компания имеет право изменить форму отчета. Ежеквартально предоставлять Совету Многоквартирного дома отчет о выполненной работе по содержанию, аварийному и текущему ремонту общего имущества МКД и акты выполненных работ.

2.1.17. Передать в срок, установленный требованиями действующего законодательства при прекращении настоящего Договора имеющуюся техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением таким домом имеющиеся документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

2.1.18. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества и расчет стоимости их проведение.

2.1.19. Предлагать разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению, предлагать проведение мероприятий собственникам. Работы и услуги выполнять при наличии решений общих собраний собственников с учетом определения порядка их финансирования.

2.1.20. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.21. Участвовать в установлении фактов причинения вреда имуществу Собственника.

2.1.22. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Требовать с Собственника внесения платы по настоящему договору в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, - уплаты неустоек (пени, штрафы).

2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственника, нанимателя платы за

жилое/нежилое помещение, содержание, аварийный и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги, ресурсы при содержании общего имущества.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей компании в целях исполнения настоящего договора

2.2.4. Осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Законодательством, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

2.2.6. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию, аварийному и текущему ремонту общего имущества подрядные организации на более выгодных условиях для собственников, с привлечением технадзора за выполнением качества работ.

2.2.7. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников МКД в установленном законом порядке.

2.2.8. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

2.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.10. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

2.2.11 . Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.2.12. На основании решения общего собрания собственников производить в ЕПД начисления, сбор и перечисление собранных сумм вознаграждения Председателю совета дома. Получаемые денежные средства не являются доходом Управляющей компании, соответствующие налоги и взносы рассчитываются и перечисляются Председателем самостоятельно.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей компании за содержание, аварийный ремонт, текущий ремонт помещения и коммунальные ресурсы при содержании общего имущества.

2.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ.

2.3.3. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту общего имущества, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно осуществлять вывоз строительного мусора, либо произвести оплату стоимости талонов на вывоз данного мусора и аренду автотранспорта в Управляющую компанию, либо иную специализированную организацию.

2.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.6. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, мощность подключения которых превышает максимально допустимую нагрузку:

квартиры оборудованные электроплитами - в 7 кВт;

квартиры оборудованные плитами на природном газе - в 3 кВт.

2.3.7. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.8. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое помещение представителей Управляющей компании, обслуживающих организаций, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей компании также для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.9. Допускать представителя Управляющей компании в занимаемое им жилое/нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником сведений о показаниях таких приборов и распределителей в заранее согласованное время.

2.3.10. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них в Управляющую компанию, при наличии возможности - принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.11. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.12. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно снимать показания в период с 15-го по 20-е число текущего месяца и передавать полученные показания в организацию, оказывающую услуги по начислению, не позднее 20-го числа текущего месяца. В случае прямых договоров с РСО, Собственник обязан в указанные сроки снимать показания ИПУ и передавать их в соответствующие ресурсоснабжающие организации.

2.3.13. В целях учета потребленных коммунальных ресурсов использовать индивидуальные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

2.3.14. Уведомлять Управляющую компанию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.15. Рассматривать в установленном действующим законодательством порядке поступившие от Управляющей компании предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества МКД.

2.3.16. В соответствии со ст.161.1 ЖК РФ избрать Совет МКД.

2.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, при- надлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.3.18. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.3.19. При планировании отсутствия в помещении на срок более двух суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды (в первоочередном порядке на вводах в жилое помещение), подаче газа, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

2.4. Собственник не вправе:

2.4.1. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании.

2.4.2. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и технической документацией на МКД.

2.4.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения, демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов.

2.4.4. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

2.4.5. Не санкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.4.6. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

2.5. Собственник вправе:

2.5.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей компанией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию, аварийному и текущему ремонту общего имущества.

2.5.2. Получать коммунальные ресурсы при содержании общего имущества.

2.5.3. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии своих расчетов по оплате за содержание, аварийный ремонт, текущий ремонт и коммунальные ресурсы при содержании общего имущества.

2.5.4. Требовать от Управляющей компании составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.5.5. Требовать от Управляющей компании изменения (снижения) размера платы за содержание, аварийный и текущий ремонт в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества в установленном законом порядке.

2.5.6. Требовать от представителя Управляющей компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий.

2.5.7. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определить объемы потребленных коммунальных ресурсов.

2.5.8. Требовать от Управляющей компании уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором.

2.5.9. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской

Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.5.10. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.5.11. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

2.5.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или если неисполнение обязательств по настоящему договору является следствием виновных действий Собственника, доказанных судом либо признанных самим собственником, либо документами, подтверждающими вину Собственника.

3.3. Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных ресурсов, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями.

3.4. Управляющая компания не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или средств Собственников.

3.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или ремонт общего имущества и/или коммунальные ресурсы он уплачивает Управляющей компании пени, согласно требованиям норм жилищного законодательства Российской Федерации.

3.6. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К та-ким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

3.7. При выявлении Управляющей организации факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения собственником за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

3.8 Управляющая компания несет ответственность перед собственниками за причинение ущерба общему имуществу МКД возникающего в результате действий или бездействий в ходе выполнения работ по содержанию, аварийному и текущему ремонту общего имущества МКД.

3.9 Управляющая компания несет ответственность перед собственниками за принятые работы у подрядных организаций, с которыми она заключила договор в целях содержания, аварийного и текущего ремонта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

1) плату за содержание, аварийный и текущий ремонт общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, аварийному и текущему ремонту общего имущества в МКД на расчетный счет Управляющей компании или иной организации, осуществляющей сбор платы на основании заключенного с управляющей компанией договора;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление на расчетный счет Управляющей компании или иной организации, осуществляющей сбор платы на основании заключенного с управляющей компанией договора, за исключением коммунальных услуг по которым собственниками принято решение о выборе способа оплаты коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающей организации;

4.2. Размер платы за содержание общего имущества в МКД определяется ежегодно на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании. В случае отсутствия либо не принятия решения собственникам и об установлении размера платы, предложенного Управляющей компанией, с целью оказания услуг надлежащего качества, размер платы за содержание, аварийный и текущий ремонт жилого помещения устанавливается в соответствии со ст. 158 ЖК РФ в размере утвержденным органом местного самоуправления либо устанавливается методом индексирования действующего тарифа в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен» по усмотрению Управляющей компании. Управляющая компания в случае отсутствия либо не принятия решения собственников об установлении предложенного размера платы уведомляет собственников об одном из указанных способов установления платы на следующий год путем размещения информации на досках объявлений у подъездов за месяц до начала начислений.

На дату заключения договора управления, общим собранием собственников приняты решения об утверждении тарифов на содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества в размере **23,00** руб. с кв.м.

4.3. Решение общего собрания собственников помещений в МКД об оплате расходов на капитальный ремонт МКД принимается в соответствии с разделом IX ЖК РФ.

4.4. Размер платы за коммунальные ресурсы при содержании общего имущества рассчитывается в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В соответствии со ст. 155 п.7.1 ЖК РФ Собственники могут принять Решение на общем собрании собственников о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

4.6. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно на общем собрании собственников с определением порядка оплаты.

4.8. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников при наличии акта не возможности установки ИПУ.

4.9. Датой оплаты по договору считается дата поступления платежа на расчетный счет Управляющей компании.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Собственник помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей компании. Расходы на организацию вне очередного общего собрания несет Собственник помещения -лицо, поручившее проведение собрания. Управляющая компания для внеочередного общего собрания безвозмездно предоставляет инициатору общего собрания реестр жильцов, оказывает помощь в подготовке повестки и размещает уведомления о планируемых собраниях на информационных стендах.

5.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая компания вправе направить в адрес Совета МКД предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений либо самостоятельно организовать проведение общего собрания.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору может осуществляться Собственником помещения, Советом многоквартирного дома путем:

6.1.1. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ

6.1.2. Участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.1.3. Участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

6.1.4. Подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения (ФЗ №59 от 21.04.2006 «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»);

6.1.5. Составления актов о нарушении условий договора;

6.1.6. Инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;

6.1.7. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключается сроком на 1 год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается ежегод-но продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия

осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, уведомив о расторжении управляющую компанию за тридцать дней.

7.4. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом собственников помещений за тридцать дней.

7.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан оплатить Управляющей компании разницу между выплаченными им средствами на ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

7.6. После расторжения Договора имеющаяся учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников жилых помещений.

8.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров. В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

8.5. Управляющая компания обязана соблюдать требования закона о персональных данных, в отношении данных собственников помещений дома.

8.6. Настоящим во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. собственник дает согласие Обществу с ограниченной ответственностью «Городской Комфорт» (юридический адрес: г. Киров, Слобода Соломинцы, Набережный проезд, д.3А), на обработку персональных данных в целях и случаях необходимых для добросовестного исполнения настоящего договора. Настоящее согласие выдано на период действия данного договора. Под обработкой персональных данных понимается сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными. Под персональными данными

понимается любую информацию, относящаяся к собственнику как к субъекту персональных данных, в том числе фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, паспортные данные и любая другая информация. Порядок отзыва согласия на обработку персональных данных определяется в соответствии с действующим законодательством.

Настоящий договор имеет следующие приложения:

- 1 Характеристика и состав общего имущества МКД
- 2 Периодичность и наименование работ
- 3 Перечень работ по аварийному ремонту общего имущества
- 4 Форма годового отчета управляющей организации по выполнению договора
- 5 Перечень услуг по управлению многоквартирным домом
- 6 Форма акта об исполнении управляющей организацией обязательств по договору

9. Реквизиты Сторон

Собственник:

 Попов А.Е.

Управляющая компания
 ООО «ГОРОДСКОЙ КОМФОРТ»
 Юр.Адрес: 610008, г. Киров, проезд Набережный
 (слобода Соломинцы тер.), дом 3А,
 Фактический адрес: г. Киров, ул. Сурикова, 19 каб.
 111
 ОГРН 1194350010469
 ИНН 4345495390
 КПП 434501001
 Р/сч. 40702810727000002144 в ПАО Сбербанк
 БИК 043304609
 К/с 30101810500000000609
 тел. 78-22-99

Директор  Е.А. Зубарев



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Приложение № 1-
к договору управления многоквартирным домом
№ Д2-03-2022 от 09.03.2022 г.

Характеристика и состав общего имущества МКД по адресу Киров ул. Некрасова, д. 40

Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора

1) Общая площадь здания - 8833 кв.м.

Общая площадь жилых помещений 6494,5 кв.м

Общая площадь не жилых помещений 1707,5 кв.м

2) инвентарный номер объекта - на момент заключения договора данных нет

3) серия, тип здания: типовое;

4) материал стен - кирпич

5) год постройки - 1982;

6) количество этажей – 9

подземных -1

год последнего комплексного капитального ремонта - нет;

реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет;

реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома ветхим нет;

кадастровый номер земельного участка: 43:40:000413:2196

1. Граница ответственности за эксплуатацию, ремонт инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим внутридомовым инженерным коммуникациям, устройствам, оборудованию, запорной арматуре, расположенным на общих внутридомовых инженерных коммуникациях, находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещение собственника.

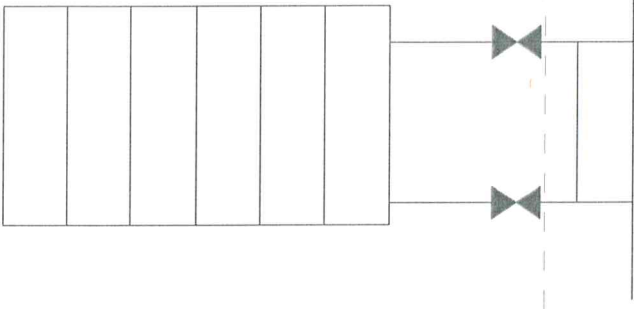
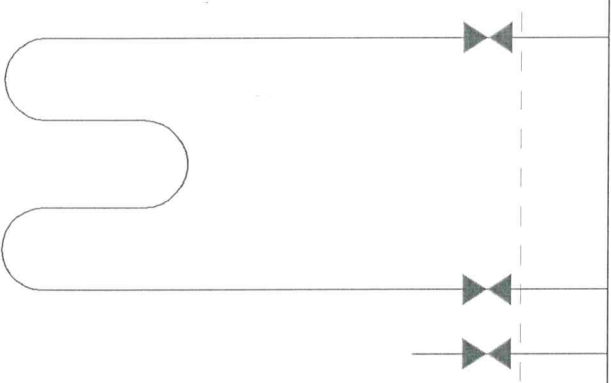
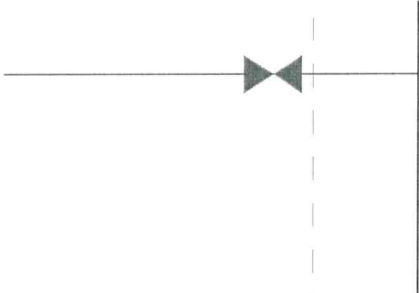
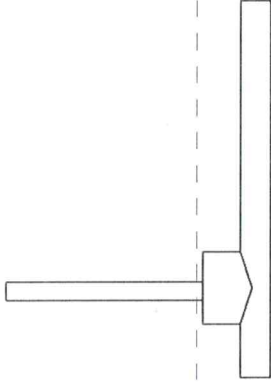
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.

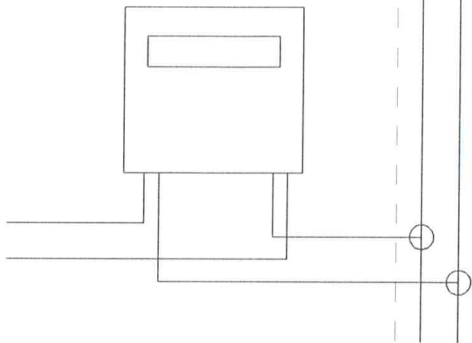
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых Собственником за эксплуатационные услуги.

5. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей организации к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещение Собственника, что приводит к невозможности исполнения Управляющей организацией обязательств по эксплуатации, ремонту, техническому и аварийному обслуживанию указанных инженерных сетей, устройств и оборудования, ответственность за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание, а также ответственность за устранение последствий аварий возлагается на Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на общих внутридомовых инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и/или проходящих транзитом через помещения Собственника, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

Состав общего имущества многоквартирного дома:

	Система отопления: в т.ч. стояки, обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) и до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков включительно.
	Система ГВС: в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) и до первого отключающего устройства, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков включительно
	Система ХВС: В т.ч. числе оборудование водомерного узла; стояки; ответвления от стояков; отключающие устройства; коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) и до первого отключающего устройства, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков включительно.
	Система водоотведения (канализации): В т.ч. канализационные лежаки; стояки; ревизии; ответвления от стояков; санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и до первого канализационного раструба внутриквартирной разводки от стояка включительно.

	Система электроснабжения: В т.ч. оборудование электрощитовых; вводные шкафы; вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные электрощиты и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования от внешней границы многоквартирного дома/или от места соединения коллективных (общедомовых) приборов учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков.
	Система переговорно-замочного устройства: Точка присоединения квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Подрядная компания, остальное - Собственник.

Собственник:

 Попыванов А.Е.

Управляющая компания
 ООО «ГОРОДСКОЙ КОМФОРТ»
 ОГРН 1194350010469 ИНН 4345495390
 Директор

 Е.А. Зубарев



№ Д2-03-2022 от 09.03.2022 г.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1 Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.1	Уборка чердачного и подвального помещения	По мере необходимости
2 Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дом		
2.1	Стрижка газона	По мере необходимости
2.2	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
2.3	Очистка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере необходимости
3 Фундамент		
	• Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. • проверка технического состояния видимых частей конструкции с выявлением: • признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; • коррозия арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, • отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; • поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания • в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и • составление плана мероприятия по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; • проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; • определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов в условиях вечномерзлых грунтов.	Осмотр 2 раза в год/осень, весна/ Устранение, выявленных нарушений
4 Подвалы		
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений при выявлении нарушений устранения причин его нарушения проверка состояния помещений подвалов, ВХОДОВ В подвалы, приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	Осмотр еженедельно, и при выявлении неисправностей принятие мер по устранению (включение в план работ при большом объеме)
5 Стены		
	• выявление отклонении от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; • выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным	Осмотр два раза в год/осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения

	• стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; • выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями • в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; • выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; • в случае выявления повреждений и нарушении - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	порядка оплаты.
6 Перекрытия и покрытия		
	• выявление нарушении условий эксплуатации, несанкционированных • изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; • выявление наличия, характера и величины трещин в теле • перекрытия и в местах примыкании к стенам, отслоения защитного • слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; • выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзания на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; • выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии (балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; • выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; • проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Осмотр 2 раза в год/осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.
7 Крыши		
	• проверка кровли на отсутствие протечек; • проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; • выявление деформации и повреждения несущих кровельных конструкции, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкции, креплении элементов, несущих	Осмотр 2 раза в год /осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и

	конструкции крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; • проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; • проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; • контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек (при наличии); • проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; • проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; • проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; • проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; • проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; • при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	определения порядка оплаты. Очистка кровли от снега и наледи - по мере необходимости.
8 Лестницы		
	• выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; • выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных поступях в домах с железобетонными лестницами; • выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; • выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; • проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; • проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами;	Осмотр 2 раза в год/осень, весна/
9 Фасады		
	• выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов,	Осмотр 2 раза в год

	ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; • контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); • выявление нарушения и эксплуатационных качеств, несущих конструкции, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; • контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; • контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	/осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.
10 Перегородки		
	• выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; • проверка звукоизоляции и огнезащиты; • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Осмотр 2 раза в год /осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.
11 Внутренняя отделка		
	проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	Осмотр 2 раза в год/осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.
12 Полы		
	• проверка состояния основания поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Осмотр 2 раза в год/осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.
13 Оконные и дверные заполнения		
	проверка целостности оконных и дверных заполнения плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнения в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушения в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости) проведение восстановительных работ	Осмотр 2 раза в год/осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.
14 Мусоропровод - нет		
15 Система вентиляции и дымоудаления		

	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них, 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, замена дефективных вытяжных решеток и их крепления; проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Осмотр 2 раза в год/осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.
16 Система водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения		
	• проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного • наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); • постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; • контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); • восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	При подготовке к отопительному сезону, в период отопительного сезона еженедельно
17 Система теплоснабжения		
	• контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; • контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; • промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; • промывка систем водоснабжения для удаления накипно коррозионных отложений (при необходимости).	При подготовке к отопительному сезону
18 Электрооборудование		
	• проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.) замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; • проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	Осмотр 2 раза в год /осень, весна/, а так же по заявлению собственника. При условии принятия решения

	• техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в Групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования (при наличии); • контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	собственниками об оплате.
19 Лифт - при наличии, путем заключения договора со специализированной организацией		
20 Прочие помещения		
	• сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; • влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, • шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; • мытье окон; • очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов); • • проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.	1 раз в неделю сухая уборка, 1 раз в неделю - влажная. Протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков - 1 раз в квартал, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон - 2 раза в год. При условии принятия решения собственниками об оплате.
21 Земельный участок (зимний период)		
	• очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; • сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии келейности свыше 5 см; • очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории свободно й от снежного покрова); • очистка придомовой территории от наледи и льда; • очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; • уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см, сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии келейности свыше 5 см, очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) -

		по мере необх о димости
21 Земельный участок		
	• подметание и уборка придомовой территории; • очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, • прочистка ливневой канализации; • уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	ежед н евно
22 Аварийные ситуации		
	Устранение аварий в соответствии с установленными предельными сроками	

Собственник:

 Попыванов А.Е.

Управляющая компания
ООО «ГОРОДСКОЙ КОМФОРТ»
ОГРН 1194350010469
ИНН 4345495390
Директор

 Е.А. Зубарев



№ Д2-03-2022 от 09.03.2022 г.

Перечень работ

по аварийному ремонту общего имущества

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1. Внутридомовое инженерное оборудование		
1.1	Замена приборов отопления	В случае неисправности прибора отопления, при наличии свищей, протечек. Работы выполняются на основании письменного заявления собственника
1.2	Замена вводных вентилей ХГВС- в жилом помещении	В случае если вводной вентиль не работает (не возможно перекрыть воду)
1.3	Замена стояков ХГВС и канализации	При наличии двух и более хомутов на 1 пог. м и (или) при наличии свища.
1.4	Замена магистрали ХГВС, отопления и канализации в МОП	При наличии утечки замене подлежит участок до 3 пог.м.
1.5	Замена запорной арматуры (задвижек, вентилей на стояках)	Если запорная арматура вышла из строя, не работает
2 Конструктивные элементы		
2.1	Устранение протечек кровли	В местах протечек, на основании письменного заявления собственника, но не более 15 кв.м общей площади кровли
2.2	Замена восстановление водосточных труб	При отсутствии, но не более 3 пог.
2.3	Ремонт отмостки	При отсутствии отмостки или при наличии проседания (разрушения), но не более 5 кв.м
2.4	Ограждающие конструкции лестничных пролетов	Незамедлительно при выявлении отсутствия ограждающих конструкции или на основании заявления собственников.
2.5	Прочие работы и услуги на усмотрение управляющей компании при наличии достаточной суммы собранных средств.	

Собственник:

 Попыванов А.Е.

Управляющая компания
ООО «ГОРОДСКОЙ КОМФОРТ»
ОГРН 1194350010469 ИНН 4345495390
Директор



Форма годового отчета управляющей организации по выполнению договора

Сводный реестр по услуге Содержание и ремонт жилья по адресу:

за период 01.12.2022 — 31.12.2023 г.

Сальдо на начало периода:	0,00
Задолженность собственников (нанимателей) помещений на начало периода (Справочно):	0,00
Вид затрат	Сумма
Содержание конструктивных элементов зданий	0,00
Содержание инженерного оборудования	0,00
Содержание придомовой территории	0,00
Услуги трактора (механизированная уборка придомовой территории)	0,00
Общексплуатационные расходы (инвентарь)	0,00
Аварийное обслуживание (Круглосуточное)	0,00
Ежемесячное обслуживание лифтов	0,00
Ежегодное техническое освидетельствование лифтов	0,00
ТО газового оборудования	0,00
Проверка и очистка вентканалов	0,00
Дератизация и дезинфекция подвалов и чердаков	0,00
Содержание контейнерной площадки	0,00
Электроизмерительные работы	0,00
Техобслуживание ОДПУ	0,00
Управление жилым Фондом	0,00
Текущий ремонт	0,00
Общехозяйственные расходы	
Уборка МОП	0,00
Всего затрат за отчетный период:	0,00
Начислено согласно тарифов:	0,00
- по жилым помещениям	0,00
- по нежилым помещениям	0,00
Оплачено собственниками (нанимателями) помещений за отчетный период в т.ч.:	0,00
- по жилым помещениям	0,00
- по нежилым помещениям	0,00
Задолженность собственников (нанимателей) помещений:	0,00
- по жилым помещениям	0,00
- по нежилым помещениям	0,00
Остаток средств в отчетном периоде:	0
Сальдо на конец периода (по начислению):	0,00

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

к договору управления многоквартирным домом
№ Д2-03-2022 от 09.03.2022 г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Услуги	Описание услуг, требования к услугам	Объем услуг, ед. измерения (при необходимости)	Периодичность или график (сроки) оказания услуг
1. Прием, хранение и ведение технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов	Состав технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом, должен соответствовать пунктам 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491. Техническая документация на Многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением Многоквартирным домом, должны актуализироваться по мере возникновения изменений.		Постоянно в течение срока Договора
2. Ведение реестра собственников помещений в Многоквартирном доме, нанимателей помещений в Многоквартирном доме и лиц, использующих общее имущество в Многоквартирном доме на основании договоров	Реестр собственников помещений в Многоквартирном доме должен содержать сведения, указанные в части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации. Информация о нанимателях помещений в Многоквартирном доме должна содержать сведения, позволяющие идентифицировать нанимателей помещений, а также сведения о занимаемых ими помещениях, их площади, основаниях для владения и пользования помещениями. Информация о лицах, использующих Общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме на основании договоров, должна содержать также сведения об основании для заключения договора, сроке договора, цене и других существенных условиях договора. Реестр собственников помещений, информация о нанимателях помещений и лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, составляется, собирается, обновляется и хранится в письменной форме, а также в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных. Сведения в реестре собственников помещений, информация о нанимателях		1 раз после заключения Договора и затем по мере необходимости

	помещений и лицах, использующих Общее имущество в Многоквартирном доме на основании договоров, должны актуализироваться по мере изменений.		
3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме	3.1.1. Разработка перечня плановых услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме. Перечень плановых услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме разрабатывается 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, с учетом состава Общего имущества в Многоквартирном доме, технического состояния элементов Общего имущества, в том числе выявленного по результатам осмотров, климатических особенностей эксплуатации Многоквартирного дома.		1 раз после заключения Договора и затем ежегодно не позднее 1 декабря текущего года
	3.2 Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень плановых услуг и работ. Обоснование финансовых потребностей должно включать указание на источник покрытия таких потребностей, сметный расчет на выполнение отдельных видов работ или анализ ценовых предложений на рынке услуг и работ.		1 раз в год не позднее 1 декабря текущего года
	3.3. Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) Многоквартирного дома. Предложение о проведении капитального ремонта разрабатывается по результатам осмотра Общего имущества в Многоквартирном доме, а также не менее чем за 6 месяцев до начала года, в течение которого капитальный ремонт должен быть проведен в соответствии с региональной программой капитального ремонта. Предложение о проведении капитального ремонта должно содержать подтверждение необходимости проведения капитального ремонта (акт оценки технического состояния), перечень необходимых работ и услуг по капитальному ремонту, их объем, оценку стоимости работ по капитальному ремонту, предлагаемые источники финансирования, срок начала проведения капитального ремонта.		1 раз в год по результатам осмотра общего имущества, не позднее 1 декабря текущего года.
	3.4. Разработка предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме. Предложение должно содержать перечень энергосберегающих мероприятий с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.		1 раз в год не позднее 1 декабря текущего года.
4. Организация оказания услуг и	4.1. Определение способа оказания услуг и выполнения работ		1 раз после заключения Договора и затем по

выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором	4.2. Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ		необходимости
			Постоянно в течение срока Договора (при оказании услуг и выполнении работ персоналом управляющей организацией) или 1 раз после заключения Договора и затем по необходимости (при привлечении к оказанию услуг и выполнению работ сторонних организаций)
	4.3. Выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для Собственников		1 раз после заключения Договора и затем по необходимости
	4.4. Своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества со сторонними организациями, в случае, если Управляющая организация не оказывает таких услуг и не выполняет таких работ своими силами, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем со специализированными организациями в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации		
	4.5. Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления Многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в Многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором		
	4.6. Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества		Постоянно
	4.7. Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества		При необходимости
	4.8. Заключение договоров приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при		1 раз после заключения Договора

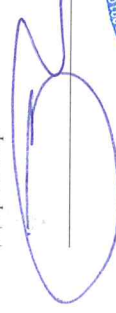
	использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме.		
	4.10. Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме		Ежемесячно
	4.11. Предоставление ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информации, необходимой для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета, при предоставлении таких показаний Собственниками и пользователями помещений в Многоквартирном доме, и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в Многоквартирном доме		Ежемесячно
	4.12. Принятие от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме обращения о нарушении требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации		постоянно по мере необходимости
5. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания в соответствии с требованиями раздела IV Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.		Постоянно, круглосуточно
6. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по настоящему Договору	6.1. Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой услуг и работ по настоящему Договору		Ежемесячно
	6.2. Оформление платежных документов и направление их Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме		Ежемесячно в срок не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным (или в иной срок)
7. Организация работы по взысканию задолженности по внесению платы за услуги и работы по настоящему Договору	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы, установленную жилищным законодательством Российской Федерации и Договором.		Постоянно по мере необходимости
8. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного	Взаимодействие Управляющей организации с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом.		По мере необходимости

самоуправления			
7. Восстановление технической документации на Многоквартирный дом	Восстановление технической документации на Многоквартирный дом, утрата которой выявлена при приемке Многоквартирного дома в управление.		По мере необходимости
9. Детализация описания состава Общего имущества в Многоквартирном доме	Описание состава Общего имущества в Многоквартирном доме уточняется, актуализируется, дополняется качественными и количественными характеристиками каждого элемента Общего имущества и показателями оценки технического состояния. Описание общего имущества обсуждается и дорабатывается по результатам обсуждения с Советом Многоквартирного дома. После завершения работы включается в состав технической документации Многоквартирного дома.		1 раз в срок не позднее 1 месяца после заключения Договора
10. Организация обращения (заявки) в уполномоченные органы для включения Многоквартирного дома в государственные (муниципальные) программы для получения субсидии на выполнение работ по благоустройству, капитальному ремонту общего имущества, проведению энергосберегающих мероприятий и др.	Осуществление мониторинга государственных и муниципальных программ, направленных на улучшение технического состояния (проведение капитального ремонта), повышение энергоэффективности многоквартирных домов, благоустройство придомовых территорий и др. Информирование Совета Многоквартирного дома о возможности и условиях включения Многоквартирного дома в государственные, муниципальные программы. Подготовка принятия необходимых решений общим собранием Собственников. Формирование пакета документов и подача заявки в уполномоченные органы для включения Многоквартирного дома в государственную (муниципальную) программу для получения субсидии		

Собственник:

 Попованов А.Е.

Управляющая компания
ООО «ГОРОДСКОЙ КОМФОРТ»
ОГРН 1194350010469 ИНН 4345495390
Директор

 Е.А. Зубарев



Форма акта об исполнении управляющей организацией обязательств по договору

АКТ № _____
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию общего имущества
в многоквартирном доме по адресу: _____
за период с «__» _____ г. по «__» _____ г.

г. _____ «__» _____ г.

Представители собственников помещений в многоквартирном доме:

ФИО лица, уполномоченного на осуществление контроля, вид и номер принадлежащего ему помещения

ФИО лица, уполномоченного на осуществление контроля, вид и номер принадлежащего ему помещения

ФИО лица, уполномоченного на осуществление контроля, вид и номер принадлежащего ему помещения

действующие на основании _____
решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме с указанием даты, номера либо договора управления многоквартирным домом с указанием пункта
с одной стороны,

и _____
ФИО представителя управляющей организации с указанием должности и документа, предоставившего
полномочия

_____, с другой стороны,

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Управляющая организация _____ на основании
договора управления многоквартирным домом по адресу _____ от
«__» _____ г. (далее – «Договор») за период с «__» _____ г. по «__»
_____ г. оказала следующие услуги и выполнила работы по содержанию общего
имущества в многоквартирном доме (Плановые услуги и работы):

Наименование услуги, работы	Единица измерения услуги, работы	Количественный показатель услуг, работ		Причина отклонения от планового показателя
		по плану	фактически	

2. Всего за указанный период оказано (выполнено) Плановых услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на общую сумму _____ (_____) рублей.

(прописью)

3. Плановые услуги, работы, которые оказаны, выполнены не полностью, с нарушениями установленного срока и(или) качества:

Наименование услуги, работы	Описание нарушения	Дата выявления нарушения	Документ, в котором зафиксировано нарушение	Сроки (даты) устранения выявленных нарушений	Снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с нарушениями

4. Управляющая организация за указанный период выполнила следующие внеплановые работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

Наименование работы (услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость выполненной работы (оказанной услуги), руб.		Основание для выполнения работы (оказания услуги)
		сметная	фактическая	

5. Управляющая организация за указанный период выполнила следующие работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

Наименование работы	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость выполненной работы (оказанной услуги), руб.		Срок выполнения работы		Основание для выполнения работы
		плановая (сметная)	фактическая	плановый	фактический	

6. Замечания, претензии по исполнению условий Договора:

Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.

Подписи:

От управляющей организации:

_____	_____	_____
ФИО	подпись	дата

Представители собственников помещений в многоквартирном доме:

_____	_____	_____
ФИО	подпись	дата
_____	_____	_____
ФИО	подпись	дата
_____	_____	_____
ФИО	подпись	дата