

Договор № 1628
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: ул. Кибальчича, д. 28, г. Калуга, Калужской области.

г. Калуга

«31» июня 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ» (ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ»), в лице генерального директора Ларионова Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Кибальчича, д. 28, г. Калуга, Калужской области, именуемые в дальнейшем «Собственники» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию и за счет средств Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (до момента заключения собственниками прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями) (далее – Услуги), обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений и иных пользующихся помещениями лиц, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД.

1.3. Условия настоящего договора являются обязательными для сторон и одинаковыми для всех Собственников.

2. Порядок осуществления Собственниками контроля

2.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам исполнения настоящего договора через решение общего собрания Собственников, уполномоченное лицо – председателя совета МКД, а в случае его отсутствия (либо уклонения от взаимодействия) через любого из членов совета МКД (далее – уполномоченное Собственниками лицо).

2.2. Контроль исполнения обязательств осуществляется Собственниками путем:

– предоставления Управляющей организацией ежегодно не позднее окончания первого квартала текущего года отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год в сети Интернет на общедоступном ресурсе (сайт ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ»), ГИС ЖКХ) и (или) на информационных стендах подъездов;

– участия в проведении осмотров общего имущества, в согласованные с Управляющей организацией сроки;

– актирования фактов непредставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

2.3. В случае отсутствия до 10 числа месяца, следующего за расчетным составленных не менее, чем 10 % Собственников помещений, в соответствии с действующим законодательством, актов оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору за расчетный период (календарный месяц), считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять в интересах Собственников управление многоквартирным домом и оказывать Услуги в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №1) в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством в зависимости от состояния общего имущества и в пределах установленных тарифов и денежных средств, фактически поступивших от Собственников помещений.

3.1.2. Не позднее, чем за месяц до истечения срока действия размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, сформировать и предложить Собственникам перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД на новый период с учетом обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений, а также источник финансирования данных работ, которые утверждаются решением общего собрания Собственников. Если Собственники помещений не согласны с предложенным перечнем работ Управляющей организации или источником финансирования, объем работ определяется самостоятельно в пределах накопленных средств по статье «Текущий ремонт».

3.1.3. Предоставлять по требованию совета многоквартирного дома результаты осмотра общего имущества МКД, на основании которых формируется перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД указанный в п. 3.1.2. Договора.

3.1.4. Контролировать, в случае привлечения Управляющей организацией, подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников помещений, либо иных лиц, являющихся законными пользователями принадлежащих Собственникам помещений по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.6. Информировать Собственников помещений об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, проведении иных плановых и внеплановых работ, проведении очередных и внеочередных собраний собственников помещений МКД, результатов таких собраний, изменении размера платы за жилищные и коммунальные услуги, путем размещения объявления на информационных стендах МКД, на сайте ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ», ГИС ЖКХ.

3.1.7. Заключать и сопровождать от имени и в интересах собственников договоры аренды (пользования) общего имущества МКД, в том числе размещения рекламных конструкций, с использованием общего имущества МКД, а полученные средства направлять на текущий ремонт общего имущества МКД по согласованию с Советом дома МКД, в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений.

3.1.8. Обеспечить хранение технической и иной документации МКД. Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации МКД по запросу собственников помещений по согласованию с Советом МКД, при ее отсутствии на момент заключения настоящего договора, понесенные на изготовление такой документации расходы, возмещаются за счет средств Собственников, накопленных по статье Текущий ремонт.

3.1.9. Открывать и вести лицевые счета Собственников помещений, осуществлять начисления платежей за жилые и нежилые помещения, выставлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору не позднее 20 числа следующего за расчетным месяцем, с правом передачи этих полномочий по договору за плату третьим лицам.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений, информировать о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в МКД, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010 г., а в случае необходимости составления акта нанесения

вреда общему имуществу МКД или помещению Собственника направлять своего представителя в течение 3 дней.

3.1.11. Информировать надзорные органы о незаконных перепланировках (переустройствах), производимых в помещениях Собственников и общем имуществе МКД, жилых и нежилых помещений, используемых не по прямому назначению, а также самостоятельно направлять предписания в соответствии с п. 4.2.6. Договора об устранении таких нарушений.

3.1.12. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, проводить такие мероприятия за счет средств собственников, включенные в утвержденный органами власти субъектов РФ перечень, при принятии соответствующих решений общим собранием собственников помещений.

3.1.13. Регистрировать в уполномоченных органах лифты, инженерное оборудование, принадлежащее Собственникам на правах долевой собственности, от своего имени и за счет Собственников.

3.1.14. Сдавать в эксплуатацию общедомовые приборы учета, производить плановый ремонт и поверку за счет средств текущего ремонта, снимать начальные и ежемесячные показания общедомовых приборов учета, передавать их ресурсоснабжающей организации.

3.1.15. Заключать договоры с РСО о приобретении коммунальных ресурсов в целях оказания коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а также в целях содержания общего имущества многоквартирного дома. В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг в МКД РСО (о заключении собственниками прямых договоров с РСО), договоры на предоставление коммунальных услуг, потребляемых в помещениях МКД заключаются собственниками напрямую с РСО, предоставляющими соответствующие коммунальные ресурсы в МКД, а Управляющая организация заключает договор с РСО на поставку коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества МКД.

3.1.16. Для выполнения работ по текущему ремонту МКД согласовывать стоимость работ с советом МКД, по завершению работ оформить прием работ путем подписания соответствующего документа, подписываемого советом МКД (большинством) или председателем совета МКД, в случае его наделения полномочиями на подписание актов выполненных работ решением общего собрания собственников помещений.

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта осмотра Помещения Собственника или общего имущества по факту нанесения ущерба общему имуществу МКД или Помещению Собственника.

3.1.18. Предоставлять Собственнику или уполномоченным лицам по их запросам информацию и сведения в соответствии с действующим законодательством РФ, касающуюся управления МКД.

3.1.19. В соответствии с действующим законодательством РФ осуществлять регистрационно-учетные функции паспортно-учетной работы.

3.1.20. Осуществлять претензионно-исковую работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, выполняемых Управляющей организацией.

3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. Своевременно оплачивать услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, путем ежемесячного внесения платы за жилищные и коммунальные услуги не позднее 23-го числа месяца, следующего за расчетным, а также за иные выполненные дополнительные работы и услуги на основании выставляемого Управляющей организацией платежного документа.

3.2.2. В случае перехода права собственности на помещение в МКД, предоставить Управляющей организации не позднее 10 дней документ, подтверждающий переход права, а также сообщить новому Собственнику о необходимости соблюдения настоящего договора.

3.2.3. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на случай чрезвычайных и аварийных ситуаций.

3.2.4. Предоставить Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, контактные телефоны, а также информацию о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником.

3.2.5. Известить Управляющую организацию в течение 5 (пяти) дней об изменении числа проживающих в принадлежащем Собственнику помещении лиц, не зарегистрированных в

установленном порядке, при отсутствии показаний приборов учета, а равно их поломки или истечении межинтервального срока поверки, производить оплату по количеству проживающих согласно нормативам и тарифам, установленным законодательством РФ, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Управляющей организацией с момента последнего Акта по факту проживания в помещении.

3.2.6. При обнаружении неисправностей общего имущества МКД, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать меры к их устранению, а также меры к минимизации ущерба общего имущества и имуществу третьих лиц. Незамедлительно сообщить о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.2.7. Содержать в чистоте места общего пользования, не загромождать их посторонними предметами, не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы, соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений, не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя и др.). Самовольно не производить переустройство или перепланировку помещений, не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией, не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, дополнительных секций приборов отопления, установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД, без согласований в установленном порядке, а также информировать Управляющую организацию о проведении таких работ. Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД, не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования, информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения. В случае наличия разрешений и согласований государственных органов и иных организаций на переустройство и перепланировку помещений, принадлежащих на праве собственности – предоставлять копии Управляющей организации.

3.2.8. Обеспечивать сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, сохранность их пломб в местах их подключения. При отсутствии, выходе из строя или окончании срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет. Не позднее 23-го числа текущего месяца передавать Управляющей организации или иному уполномоченному лицу показания приборов учета.

3.2.9. Допускать в помещения в согласованное время работников Управляющей организации и уполномоченных им лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время без предварительного согласования).

3.2.10. Не осуществлять несанкционированное подключение оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета. За свой счет устранить повреждения общего имущества МКД, а также произвести ремонт, либо замену поврежденного инженерного или иного оборудования, либо возместить стоимость таких работ и материалов, в случае, если указанные повреждения произошли по вине Собственника или пользователей помещений, в том числе в случае самостоятельного включения или отключения Собственниками или пользователями помещений инженерных сетей МКД для подачи коммунального ресурса.

3.2.11. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, согласно выставленного Управляющей организацией счета. За свой счет осуществлять вывоз мусора, складированного в местах общего пользования, в противном случае вывоз мусора осуществляется Управляющей организацией за счет средств, накопленных по статье Текущий ремонт.

3.2.12. Оплачивать незапланированные работы, выполненные по предписаниям надзорных органов в случае их необходимости и обоснованности за счет средств, накопленных по статье Текущий ремонт, без предварительного согласования.

3.2.13. Не устанавливать без согласования с Управляющей организации и при отсутствии решения общего собрания собственников помещений телевизионные и приемо-передающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома, а также на фасаде МКД.

3.2.14. При досрочном расторжении настоящего договора возместить Управляющей организации убытки, расходы за фактически выполненные работы и услуги.

3.2.15. Исполнять требования Управляющей организации, указанные в предписании по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.2.16. При самостоятельном выборе подрядчика для выполнения работ и оказания услуг, собственники осуществляют контроль, надзор и приемку выполненных работ и услуг своими силами.

3.2.17. Оплачивать работы по проверке общедомовых приборов учета со средств, накопленных по статье «Текущий ремонт».

3.3. Наймодатели и Арендодатели, относительно принадлежащих им помещений государственного и муниципального жилищного фонда обязаны:

3.3.1. Представлять Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и коммерческого найма (аренды), а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению.

3.3.2. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, оплачивать Управляющей организации жилищные и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения принятых обязательств по настоящему договору.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации, в части взятых им обязательств, устранения выявленных нарушений.

4.1.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, за исключением случаев, когда собственниками помещений заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.

4.1.4. Обратиться за установкой индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов к Управляющей организации, которая за счет средств Собственника обязана их установить при наличии технической возможности.

4.1.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных действующим законодательством РФ и общим собранием Собственников помещений МКД.

4.1.6. Направлять Управляющей организации заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организации обязательств, предусмотренных настоящим договором.

4.1.7. Получать в установленные действующим законодательством сроки ежегодный отчет об исполнении настоящего договора, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении МКД.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Оказывать Собственникам дополнительные услуги за дополнительную плату, согласно утвержденным расценкам. Указанная плата поступает в самостоятельное распоряжение Управляющей организации и является ее доходом.

4.2.2. Согласовывать с советом МКД (кроме аварийных работ) очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору, с учетом фактического состояния общего имущества МКД, пропорционально объему поступивших средств Собственников и собственных производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации,

имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. При невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

4.2.3. На списание безнадежной дебиторской задолженности за жилищные услуги, в случае если такую задолженность не представляется возможным взыскать, в установленном законом порядке.

4.2.4. Обращаться к физическим, юридическим лицам, в муниципальные, государственные, и иные органы с целью защиты прав Собственников помещений в отношении общего имущества.

4.2.5. Распоряжаться средствами, полученными от использования общего имущества Собственников, сдачи помещений в аренду, размещения оборудования и рекламы сторонних лиц по согласованию с Советом МКД, при условии принятия решения собственниками помещений о сдаче в аренду общего имущества. Указанные средства могут направляться на текущий ремонт общего имущества МКД, возмещение убытков по актам вандализма, при ликвидации аварий, кратковременной компенсации затрат Управляющей организации при несвоевременной оплате собственниками жилищно-коммунальных услуг, возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг, по согласованию с Советом МКД.

4.2.6. При выявлении нарушений Собственниками выдавать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, направленные на устранение допущенных нарушений, а также требовать их исполнения. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 1 000 рублей за каждый месяц просрочки.

4.2.7. В случае невыполнения Собственником условий предписаний или предупреждений, Управляющая организация вправе поручить выполнение необходимых работ третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке.

4.2.8. Производить приостановление подачи одной или нескольких коммунальных услуг при несвоевременной оплате Собственником жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.9. Провести индексацию, утвержденного на собрании размера платы, а именно п.п. 5, указанного в приложении № 4 к Договору за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, - в размере и в срок индексации размеров платы, проводимых органами государственной и муниципальной власти (Городской Думы города Калуги), либо на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в МКД по вопросу установления размера платы по содержанию и текущему ремонту, указанного в протоколе общего собрания собственников помещений МКД.

4.2.10. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

4.2.11. Заключать от своего имени и в интересах Собственников помещений МКД договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых помещений общего пользования, договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы, взыскание убытков по вышеуказанным договорам, для чего представлять интересы Собственников помещений в МКД в государственных и негосударственных структурах, судебных органах. Предоставление общего имущества в пользование, а также установление цены такого договора осуществляется по решению общего собрания Собственников помещений.

4.2.12. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД по настоящему договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг), на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему договору, в том числе оплату непредвиденных работ по возмещению убытков, вследствие причинения вреда имуществу, актов вандализма, штрафных санкций, оплата задолженности поставщикам услуг, сложившейся в связи с задолженностью граждан или превышения норматива объема потребления

коммунальных услуг.

4.2.13. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, в случае отсутствия, выхода из строя ИПУ, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих или обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.2.14. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана предписанием государственных органов, необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений, путем направления любым доступным способом уведомления в адрес членов Совета МКД (либо одного из членов Совета МКД). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по текущему ремонту общего имущества без согласования списания денежных средств с Советом МКД. При недостатке денежных средств накопленных по статье текущий ремонт, вышеуказанные работы выполняются в счет будущих платежей, но в размере не более чем, за 3 месяца фактически получаемых денежных средств по статье текущий ремонт.

4.2.15. Требовать от Собственников, либо Пользователя полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения последними обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) при составлении акта о недопуске. А также при непринятии мер для минимизации ущерба общему имуществу, имуществу третьих лиц.

4.2.16. В заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. Уведомление о проверке правильности показаний ИПУ вывешивается на информационных досках подъездов не ранее, чем за 3 рабочих дня до проведения проверки.

4.2.17. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству потребления, выявленному в ходе проверки правильности снятия показаний ИПУ.

4.2.18. В случае непредставления Собственниками или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственниками сведений о показаниях приборов учета.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена настоящего договора определяется платой за жилое (нежилое) помещение в соответствии с приложением № 4 к договору и состоит из:

5.1.2. Плату за пользование жилым помещением (плата за наем), в случае заключения договора социального найма;

5.1.3. Плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (в том числе плату за содержание лифтового оборудования, насосов, ОДПУ, уборку мест общего пользования), а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

5.1.5. Плату за коммунальные услуги (при отсутствии решения общего собрания собственников помещений о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями).

5.2. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению

денежных средств возлагается на Собственников.

5.3. Размер платы за жилое (нежилое) помещение, а именно п. 5 Приложения № 4 утвержден решением общего собрания Собственников помещений по предложению Управляющей организации, индексация которого осуществляется в порядке, предусмотренном п. 4.2.9. Остальные тарифы Размера платы за жилищные услуги (содержание и текущий ремонт жилфонда) устанавливаются органом местного самоуправления. При этом решения собственников помещения и заключения дополнительного соглашения не требуется.

В случае изменения Министерством конкурентной политики Калужской области нормативов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (п. 3-4 Приложения № 1) стороны договорились использовать в расчетах новые нормативы с момента их утверждения, во всех вышеуказанных случаях внесение изменений в договор (путем подписания дополнительного соглашения) не требуется.

5.4. Общим собранием Собственников многоквартирного дома может быть принято решение об использовании остатка денежных средств по статье текущий ремонт, которое доводится до сведения Управляющей организации.

5.5. Тарифы и способы начисления платы (расчеты) за коммунальные услуги применяются Управляющей организацией в соответствии с действующим на конкретный период времени законодательством РФ, со дня вступления соответствующего нормативно-правового акта в силу, если им не предусмотрено иное до его отмены или замены иным нормативно-правовым актом.

5.6. В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг в МКД РСО (о заключении собственниками прямых договоров с РСО), оплата за оказанные коммунальные услуги, потребленные в помещениях МКД, производится собственниками напрямую в РСО. В таком случае, в платежном документе для оплаты указываются реквизиты РСО, предоставляющей соответствующий коммунальный ресурс в МКД, (непосредственно РСО или указанного РСО платежного Агента).

5.7. Расчетный период для внесения Собственником платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.

5.8. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа. В платежном документе указываются: размер оплаты, сумма задолженности за предыдущие периоды, а также может указываться сумма пени, определенная в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Платежный документ на соответствующий календарный месяц передается Управляющей организацией посредством доставки платежного документа в почтовый ящик по адресу нахождения принадлежащего Собственнику помещения или иным способом, предусмотренным действующим на момент доставки законодательством РФ. В случае, если Собственник не получил, либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 дней обратиться к Управляющей организации для его получения. Неполучение Собственником платежного документа не освобождает его от обязанности по внесению платы за ЖКУ.

5.9. Оплата по платежным документам производится Собственниками в безналичном порядке через банки (а также небанковские кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы, а также иными доступными средствами.

5.10. Расчеты собственников и пользователей помещений МКД за предоставленные услуги при наличии задолженности погашаются в следующем порядке:

- 1) Просроченная задолженность Собственника за предыдущие периоды;
- 2) Погашение текущих платежей Собственника за потребленные жилищно-коммунальные услуги;
- 3) Оплата пени.

5.11. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения подлежит изменению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с порядком изменения размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, утвержденным действующим законодательством РФ учетом соблюдения п. 2.3 Договора. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.12 Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, выходе из строя – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченным органом.

5.13. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносятся Собственниками не позднее 23 числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией или уполномоченной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание.

5.14. Неиспользование Собственниками и Пользователями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.15. Обслуживание и ремонт оборудования, на которое не установлен тариф на содержание и ремонт производится за счет средств, накопленных по статье текущий ремонт или благоустройство.

5.16. Средства, оплаченные по статье текущий ремонт, благоустройство имеют накопительный характер на протяжении всего срока действия договора.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств, указанных в разделе 3 Договора, определяется в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства РФ.

6.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа Управляющей организации в доступе в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в виде убытков, причиненных Управляющей организацией, имуществу Собственника и третьих лиц.

6.4. Собственники и наниматели помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если по причине отсутствия Собственника или нанимателя у Управляющей организации не имелось доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

6.5. Условия освобождения от ответственности:

6.5.1. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственников, если он возник в результате:

- действий, исполненных по решению (поручению) общего собрания Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства РФ;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

6.5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

6.6. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. возлагается в полном объеме на Собственника.

6.7. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет солидарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого или нежилого помещения и коммунальные услуги.

6.8. В случае нарушения сторонами условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей, уполномоченного Собственниками лица, представителя подрядной организации (при наличии). Акт должен содержать: дату, место (адрес) и время его составления; характер нарушения; причины и последствия нарушения; факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников; разногласия сторон.

6.9. При поступлении Управляющей организации обращений о повреждении (причинении ущерба имуществу) жилого (нежилого) помещения, он вправе организовать комиссионное

обследование на месте в присутствии: потерпевшей стороны; уполномоченного Собственниками лица; представителя Управляющей организации. По результатам комиссионного обследования поврежденного жилого (нежилого) помещения и (или) имущества Собственника на месте составляется акт произвольной формы, в котором указывается причина повреждения, производится описание объема причиненного ущерба (для последующего определения его размера) и делается вывод о имеющих место действиях (бездействии), повлекших повреждение жилого (нежилого) помещения и (или) имущества, со стороны Собственника или третьих лиц, указывается виновная сторона при возможности установления таковой. Акт составляется по числу участвующих лиц экземплярах, подписывается всеми присутствующими при осмотре поврежденного жилого помещения и вручается по одному экземпляру представителям виновной и пострадавшей сторон. Третий экземпляр акта хранится у Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) По Инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позднее, чем за 1 месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:

Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не несет ответственности (ч. 2 ст. 7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 2 (два) месяца.

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неокказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт);

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать путем вывешивания уведомления об окончании срока действия договора и отсутствии пролонгации на следующий срок на информационных досках подъездов, о чем принято соответствующее решение на общем собрании собственников помещений.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через календарный месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая

организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником на конец каждого календарного года, при этом подписания акта выполненных работ и оказанных услуг по итогам календарного года не требуется.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за текущий ремонт по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче, либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.8. В случае расторжения договора обработка Управляющей организацией персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению, если Собственники (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному лицу.

7.9. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения к нему или путем изложения его в новой редакции, и являются неотъемлемой частью настоящего договора, на условиях, принятых на общем собрании Собственников помещений в МКД. Изменение условия настоящего договора при отсутствии решения общего собрания Собственников помещений допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором, за исключением случаев, указанных в разделе 5 настоящего Договора.

7.10. Настоящий договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения сторон в случае принятия нормативно-правовых актов, устанавливающих иные, обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

7.11. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего договора, или его пересмотре, за 1 (один) месяц до окончания срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен на один календарный год. Управляющая организация обязана приступить к управлению МКД с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на основании протокола общего собрания собственников помещения от «__» мая 2023 года.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Заключительные положения и особые условия

9.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений дома по адресу: ул. Кибальчича, д. 28, г. Калуга в форме заочного голосования, указанного в протоколе от «__» мая 2023 года, и хранящегося в ООО УК «Радужная», копия настоящего Договора, заверенная генеральным директором управляющей организации, хранится у председателя Совета МКД или у другого члена Совета МКД.

9.2. Подписанием и утверждением условия на общем собрании собственников помещений настоящего договора Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (в том числе передачу представителю для взыскания платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений, организации для ведения паспортно-учетной работы, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

В целях исполнения настоящего договора Собственник не возражает против передачи вышеуказанных персональных данных третьим лицам (специализированным организациям) в целях начисления, приема и обработки платежей за жилищно-коммунальные и иных услуг, а также определенному кругу лиц: судам общей юрисдикции, мировым судьям, управлениям ФССП, органам местного самоуправления: управлению социальной защиты, органам опеки и попечительства, управлению городского хозяйства города Калуги и др. государственным образовательным учреждениям (детским домам) и др. учреждениям, действующим в интересах детей, недееспособных лиц и др., а также ресурсоснабжающим организациям, осуществляющим поставку коммунальных ресурсов в адрес потребителей.

9.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.4. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.5 Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10. Форс-мажор

10.1. 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 таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

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

Список приложений к договору:

1. Акт разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений (Приложение №1).
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме. (Приложение №2).
3. Перечень общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3).
4. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственников жилого помещения в МКД (Приложение № 4).

5. График уборки мест общего пользования (Приложение № 5).

11. Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель/Управляющая организация

ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ»

ОГРН 1234000003192 ИНН/КПП 40 00001080/400001001

Юр./факт. адрес: 248012, г. Калуга, ул. Кибальчича д. 30

КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8608 ПАО СБЕРБАНК р/с 40702810422240000968

БИК 042908612 к/с 30101810100000000612

Ген. Директор ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ»

Председатель Совета многоквартирного дома
(на основании Протокола внеочередного общего
собрания собственников помещений от 31.05.2023 года)



Д.Е. Ларионов

Е.Г. Томченко

Акт

разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений

Настоящий акт составлен между ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ», в лице генерального директора Д.Е. Ларионова, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны,

и собственниками помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: ул. Кибальчича, д. 28, г. Калуга, именуемые в дальнейшем "Собственники" о нижеследующем:

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

Отопление - до контргайки радиатора отопления в помещении или до первого отсекающего крана

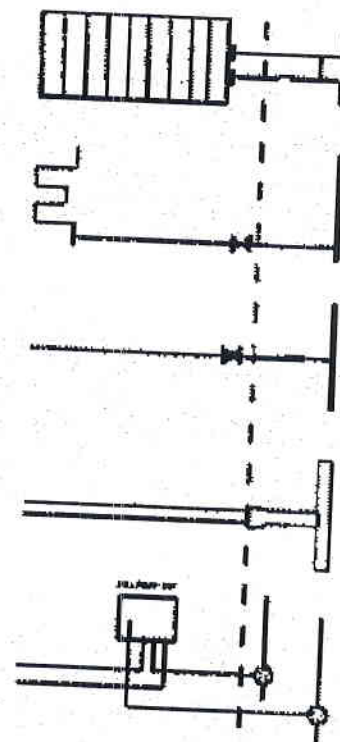
ГВС - до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС - до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС - до первого раструба в помещении

Эл.сеть - до автомата (УЗО)

Газоснабжение - до первого отключающего устройства в квартире.



2. Собственники несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое/нежилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственников (в т.ч. аварий), составляется аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственниками по статье текущий ремонт многоквартирного дома без согласования

с Советом МКД, с целью обеспечения нормальных условий проживания граждан, а также ликвидации угрозы жизни, здоровью и имуществу граждан.

5. В случае ограничения Собственниками доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий (ущерба общему имуществу и имуществу третьих лиц) производится за счет средств Собственников при условии соблюдения процедуры получения допуска в жилое/нежилое помещений в соответствии с законодательством РФ.

6. При привлечении Собственниками сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственников и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании и/или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников*.

*В данном случае выход *аварийной* бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

Исполнитель/
Управляющая организация
ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ»

Генеральный Директор ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ»



Д.Е. Ларионов

**Председатель Совета многоквартирного дома
(на основании Протокола внеочередного общего
собрания собственников помещений от 31.05.2023 года)**



Е.Г. Томченко

Перечень видов работ и услуг по содержанию и текущему ремонту:

п/п	Наименование работ	Состав работ и услуг
Содержание общего имущества в многоквартирном доме		
	Содержание конструктивных элементов жилого дома	<ul style="list-style-type: none"> - проведение технических осмотров и обходов ответственными лицами, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; составление дефектных ведомостей; - обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования; - работы по выполнению аварийно-восстановительных работ, обеспечивающих нормальную работоспособность инженерных коммуникаций и конструктивных элементов без учета стоимости материалов (текущий ремонт); - выполнение работ по содержанию дымовых и вентиляционных каналов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации - выполнение мероприятий по пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ; - подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества и оборудования; - прием и регистрация заявок населения; - локализация аварийных ситуаций - содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства (покос травы);
	Управление многоквартирным домом	<ul style="list-style-type: none"> - Организация оказания всех услуг и (или) выполнение работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. - Формирование заказа на работы, связанные с содержанием и ремонтом жилищного фонда. - Осуществление договорно-правовой деятельности. - Осуществление контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг, корректировка размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством. - Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

		<p>- Организация работы по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги</p> <p>- Осуществление выдачи документов, предусмотренных действующим законодательством РФ;</p> <p>- Информирование Собственников жилого помещения об изменении размера платы и тарифов.</p> <p>- Претензионная и исковая работа по взысканию задолженности по ЖКУ.</p>
	Содержание придомовой территории	<p>1. Холодный период:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Периодичность сдвигания и подметания свежевыпавшего снега толщиной свыше 5 см в дни снегопада при температуре воздуха ниже «-2» градусов Цельсия каждые 3 часа, при температуре воздуха выше «-2» градусов Цельсия каждые 1,5 часа • Очистка покрытий при отсутствии снегопада от снега наносного происхождения 1 раз каждые 3 суток. • Обработка покрытий пескосоляной смесью 1 раз в сутки во время гололёда; • Очистку территории от наледи и льда 1 раз в трое суток, при условии недопущения возникновения толщины наледи и льда 5 см. • Подметание территории при отсутствии снегопада 1 раз в трое суток. • Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка от мусора урн. <p>2. Теплый период:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Уборка тротуаров и газонов преимущественно в ранние, утренние и поздние, вечерние часы по мере засоренности, но не реже одного раза в двое суток • Ежедневная очистка урн от мусора • Регулярное скашивание газонов. Окос газонов производить на высоту травяного покрова до 5 см периодически при достижении травяным покровом высоты свыше 15 см. Скошенная трава должна быть убрана в течение трех суток с момента окончания производства работ по скашиванию».
	Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения.
	Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка исправности канализационных вытяжек. Подготовка к сезонной эксплуатации.
	Техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей	Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования электроснабжения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общего пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (смена

		перегоревших электролампочек уличного освещения, ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации.
	Обслуживание коллективных приборов учета и иных установок	Обследование, обслуживание, устранение незначительных неисправностей ответственными лицами. Передача показаний ОДПУ.
	Техническое обслуживание вентиляционных сетей	Осмотр, обследование, выявление и устранение причин неисправности
	Содержание лифтового оборудования	Аварийно-техническое и диспетчерское обслуживание лифтов, периодические осмотры лифтов; обслуживание лифтов диспетчерами-операторами, страхование ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасных производственных объектов (лифтов); прочие работы по обеспечению безопасной работы лифтов.
	Газоснабжение	Проведение плановых и внеплановых осмотров системы общедомового газоснабжения, покраска, ремонт фасадных газопроводов осуществляется за счет средств, накопленных по статье текущий ремонт.
Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома		
	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	<p>Комплекс ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки, входов в подвалы. Ремонт и окраска цокольной части фундамента. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши. Усиление элементов стропильной системы. Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Оконные и дверные заполнения. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в подъездах, технических помещений, в других вспомогательных помещениях. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. Восстановление или замена отдельных участков и элементов. Полы. Замена, восстановление отдельных участков. Внутренняя отделка. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях. Внутридомовые системы вентиляции. Работы по восстановлению работоспособности внутридомовой системы вентиляции.</p> <p>Специальные общедомовые технические устройства. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.) Текущий ремонт объектов внешнего благоустройства. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников. Ремонт зеленых насаждений, обрезка деревьев. 3. Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных и жилых домов.</p>
	Текущий ремонт сетей холодного водоснабжения	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и водоотведения,
	Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей	
	Текущий ремонт	Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей систем

внутридомовых электрических сетей	электроснабжения здания (проводка, выключатели, светильники, плафоны-при возможности)
Текущий ремонт газоснабжения	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения. Покраска газопроводов.

Исполнитель/Управляющая организация
ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ»

Председатель Совета многоквартирного дома
(на основании Протокола внеочередного общего
собрания собственников помещений от 31.05.2023 года)





Е.Г. Томченко

Перечень общего имущества многоквартирного жилого дома

1. Помещения общего пользования, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации.
 2. Общая площадь общего имущества 1705 кв. м.
 3. Мягкая кровля.
 4. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции);
 5. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
 6. Общедомовые приборы учета потребления коммунальных услуг – ОДПУ ЭЭ - 2, ОДПУ ХВС – 1 шт., ОДПУ ГВС – 1 шт., ОДПУ ЦО - 1 шт.
 7. Система видеонаблюдения
 8. Шлагбаумы – 2 шт.
 9. Внутридомовые инженерные сети холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, канализации в границах эксплуатационной ответственности.
 10. Лифты грузопассажирские – 2 шт..
- Площадь жилых помещений по тех. Документации 6197,15 кв. м.

Исполнитель/Управляющая организация
ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ»

Ген. Директор ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ»



Д.Е. Ларионов

Председатель Совета многоквартирного дома
(на основании Протокола внеочередного общего
собрания собственников помещений от 31.05.2023 года)

Е.Г. Томченко

РАЗМЕР ПЛАТЫ			
за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений по ул. Кибальчича, д. №28, г. Калуга на 2023 - 2024 г.			
№	Вид платы	Размер платы за кв. м общей площади помещения	
1	2	3	
	<i>Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, в том числе:</i>	В соответствии с Решением Городской Думы городского округа "Город Калуга" №113 от 16.07.2008 года с учетом последних изменений и дополнений	
1.	Содержание жилого помещения, в том числе:		
1.1	Содержание конструктивных элементов жилых зданий		
1.1. (1)	Содержание дымовых и вентиляционных каналов (за исключением многоквартирных домов. Жилые помещения в которых оборудованы газовыми водонагревателями/котлами)		
1.2	Управление многоквартирным домом		
1.3	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей		
1.4	Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения		
1.5	Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения		
1.6	Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей		
1.7	Техническое обслуживание и содержание внутридомовых электрических сетей		
1.8	Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов		
1.9	Содержание придомовой территории		
2.	Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета		4 прибора
2.1	Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии м2 в период отопительного сезона		В соответствии с Решением Городской Думы городского округа "Город Калуга" №113 от 16.07.2008 года с учетом последних изменений и дополнений
3.	Содержание и ремонт лифтов		
4.	Текущий ремонт общего имущества МКД. В том числе:		
4.1	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий		
4.2	Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей		
4.3	Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения		
4.4	Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения		
4.5	Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей		
4.6	Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей		
5.	Уборка мест общего пользования	150 руб. с квар-ры 60 руб. с квартиры	
6.	Благоустройство придомовой территории (решение собственников протокол общего собрания № 4/2014 от 16.10.2014)		

Оплата коммунальных услуг в целях содержания ОИ производится по нормативу, с дальнейшим пересчетом по счетчику согласно Постановления Правительства РФ №92 от 03.02.2022

Исполнитель/Управляющая организация

ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ»

Ген. Директор ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ»

Председатель Совета многоквартирного дома

(на основании Протокола внеочередного общего

собрания собственников помещений от 31.05.2023 года)



Д.Е. Ларионов

Е.Г. Томченко

График уборки мест общего пользования с 01. 06. 2023 ГОДА

НЕДЕЛЯ	1	2	3	4
ВТОРНИК	<u>1 ПОДЪЕЗД</u> 1-9 этаж, лифт, входная группа – мойка полностью.	<u>1 ПОДЪЕЗД</u> 1-9 этаж – влажное подметание, лифт, входная группа – мойка.	<u>1 ПОДЪЕЗД</u> 1-9 этаж, лифт, входная группа – мойка полностью.	<u>1 ПОДЪЕЗД</u> 1-9 этаж – влажное подметание, лифт, входная группа – мойка.
	<u>2 ПОДЪЕЗД</u> 1-3 этажи - влажное подметание, лифт, входная группа – мойка.	<u>2 ПОДЪЕЗД</u> 1-3 этажи, лифт, входная группа – мойка.	<u>2 ПОДЪЕЗД</u> 1-3 этажи - влажное подметание, лифт, входная группа – мойка.	<u>2 ПОДЪЕЗД</u> 1-3 этажи, лифт, входная группа – мойка.
ПЯТНИЦА	<u>1 ПОДЪЕЗД</u> 1-3 этажи, лифт, входная группа – мойка.	<u>1 ПОДЪЕЗД</u> 1-3 этажи - влажное подметание, лифт, входная группа – мойка.	<u>1 ПОДЪЕЗД</u> 1-3 этажи, лифт, входная группа – мойка.	<u>1 ПОДЪЕЗД</u> 1-3 этажи - влажное подметание, лифт, входная группа – мойка.
	<u>2 ПОДЪЕЗД</u> 1-9 этаж – влажное подметание, лифт, входная группа – мойка.	<u>2 ПОДЪЕЗД</u> 1-9 этаж, лифт, входная группа – мойка полностью.	<u>2 ПОДЪЕЗД</u> 1-9 этаж – влажное подметание, лифт, входная группа – мойка.	<u>2 ПОДЪЕЗД</u> 1-9 этаж, лифт, входная группа – мойка полностью.

Исполнитель/Управляющая организация
ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ»

Ген. Директор ООО «УК «СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ»

Председатель Совета многоквартирного дома
(на основании Протокола внеочередного общего
собрания собственников помещений от 31.05.2023 года)



И.Б. Ларионов

Е.Г. Томченко