

## Договор № \_\_\_\_\_

### управления многоквартирным домом

(между управляющей организацией и собственником помещений)

г. Ростов-на-Дону

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Б1 Регион» в лице директора Волощенко Марины Робертовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и

\_\_\_\_\_  
(ФИО собственника или всех собственников помещения)

\_\_\_\_\_,  
являющийся собственником квартиры № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., отапливаемой площадью \_\_\_\_\_ кв.м на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ этажного дома по адресу: \_\_\_\_\_ г. Ростов-на-Дону, ул. Погодина, 5/3 действующий на основании

\_\_\_\_\_  
(документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение)

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. выданного \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
именуемый в дальнейшем "Собственник", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### 1. Общие положения.

1.1 Договор заключен в соответствии со ст.162 жилищного кодекса РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (Постановление Правительства РФ № 354 от 6.05.2011 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.), иными нормативно-правовыми актами.

1.4 Настоящий договор является особым видом Договора, содержащим признаки договора возмездного оказания услуг, договора коммерческого подряда и других видов договоров. В отношении такого договора действует специальный режим правового регулирования.

В частности, Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке без обоснования такого отказа. Договор может быть расторгнут только по основаниям, установленным законом, а также в случаях, определенных соглашением сторон. Механизм и причины досрочного расторжения указаны в п.7 «порядок изменения и расторжения договора».

1.5 Собственник делегирует Управляющей организации полномочия по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе по управлению нежилыми помещениями и полномочия на заключение договоров с третьими лицами об использовании общего имущества без решения общего собрания собственников МКД

1.6 Собственник осуществляет свои права по планированию, организации и контролю деятельности Управляющей организации согласно Жилищному кодексу, в том числе посредством своего очного и/или заочного участия в принятии решений общего собрания собственников.

1.7 В случае если иное не установлено решением общего собрания собственников МКД, порядком внесения платы за коммунальные услуги (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение), является оплата непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

1.8 Общее собрание собственников является единственным органом, который вправе принимать решения по управлению общим имуществом многоквартирного дома. Деятельность собственников по выбору и реализации формы управления многоквартирным домом. Выполнению решений общего собрания регулируется ст. 161 и ст. 162 Жилищного кодекса РФ

#### 2. Предмет Договора

2.1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется

управление, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим лицам, пользующимся помещениями в данном доме.

2.3. Количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении \_\_\_\_\_.

Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета:

№п/п	дата ввода в эксплуатацию	место установки	коммунальная услуга

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.3. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, текущему ремонту (в случае принятия решения общим собранием решения о проведении ремонтных работ и источнике и порядке их финансирования), плату за дополнительные услуги, не вошедшие в тариф, оказываемые по Прейскуранту, плату за коммунальные услуги от Собственника (если это установлено решением общего собранием собственников МКД), а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям, без письменного уведомления и согласия собственников многоквартирного дома на обработку персональных данных.

3.1.5. Требовать от Собственника – муниципального образования, в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.6. При необходимости осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу выявления неплательщиков и выдачи справок о задолженности за коммунальные платежи.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению, не связанных с чрезвычайными ситуациями (такими как пожар, наводнение, ураган, военные действия и проч. форс-мажорные обстоятельства).

Учитывая, что устранение аварии вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла предвидеть и предотвратить, и за возникновение которых она не отвечает, такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме. Прочистка канализации производится 1 раз в месяц по заявке в рамках тарифа на содержание общего имущества в случае аварийной ситуации. Вторичная и неоднократная прочистка канализации (более одной в месяц) производится за счет средств собственников, виновных в создании аварийной ситуации (засор канализации). В случае невозможности установить виновника засора канализации, оплата производится всеми собственниками (пропорционально доле собственности).

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.1.10. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному Многоквартирному дому.

3.1.11. Рассматривать предложения заявки и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки.

Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации - незамедлительно.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.

3.1.13. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.14. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.16. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством, документы.

3.1.17. Осуществлять приемку в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией по договорам с ресурсоснабжающими организациями, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний.

3.1.18. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется либо на общем собрании собственников помещений, либо направляется в адрес Совета дома, либо в квитанциях, а также письменный отчет размещается на досках объявлений в подъездах и на официальном сайте управляющей организации.

Если в течении пятнадцати календарных дней, с момента предоставления Управляющей организацией отчета о выполненных работах не поступило письменных возражений, то данный отчет о выполненных работах считается принятым собственниками МКД.

3.1.20. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта осмотра помещения, фиксации технического состояния жилища и общего состояния имущества МКД.

3.1.21. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.22. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и 25% от суммы, в качестве вознаграждения причитающейся Управляющей организации, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. Виды работ согласуются с Советом дома.

3.1.23. В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.24. Передать техническую документацию (при ее наличии) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом при предоставлении протокола решения собрания собственников жилья и реестров собственников, оформленных в соответствии с действующим законодательством.

3.1.25. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.1.26 При необходимости (по письменному заявлению собственника/ков помещений МКД, по предписанию уполномоченного на то государственного органа, а так же на свое усмотрение в связи с выполнением работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома) проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, оформлять по результатам осмотра акты (далее акты осмотра), и передавать акты осмотра на рассмотрение общего собрания, для принятия решения о проведении ремонтных работ (за исключением работ по капитальному ремонту), утверждения перечня и стоимости работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома на соответствующий год

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников, и ее производственных возможностей. В том числе, при невозможности запланированного исполнения обязательства в текущем году, аргументированно перенести исполнение данного обязательства на следующий год, а так же привлекать к исполнению договора третьих лиц.

3.2.2. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.6. Производить пломбирование квартирных приборов учета. Вызов специалиста для обследования и составления акта оплачивается собственниками.

3.2.7. Проводить проверку работы установленных в помещении Собственника индивидуальных приборов учета и сохранности пломб. В случае неисправности прибора учета или по истечении срока его поверки, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, производить расчет размера платы услуг с использованием утвержденных нормативов.

3.2.8. Ограничивать либо приостанавливать Собственнику предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более 3 месяцев или нарушения иных требований Договора (услугу электроснабжения, точечное ограничение канализации).

3.2.9. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, а также фактически проживающих в данном помещении. В случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации для устранения аварийных ситуаций на инженерных сетях дома.

3.2.10. Приступать к исполнению заявки от собственников помещений, имеющих задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг после оплаты задолженности, либо после подписания договора рассрочки платежа.

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

3.2.12. Выдавать Собственнику уведомление (предписание) о нарушении им правил содержания принадлежащего ему помещения или общего имущества жилого дома с указанием срока устранения допущенного нарушения.

3.2.13. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, а собственники помещений МКД обязаны оплатить данные работы и оказанные услуги, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а так же в связи с предписанием МТУ Ростехнадзор, ГО и ЧС, Роспотребнадзор, ГЖИ, если соответствующее предписание не явилось следствием неисполнения (ненадлежащего исполнения) управляющей организацией обязанностей по настоящему договору. При этом управляющая организация обязана составить Акт с указанием оснований возникновения причин таких предписаний, о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников помещения.

3.2.14. Если управляющая организация при выполнении работ по договору затратила фактически меньше средств, чем было рассчитано при установлении тарифа на жилое помещение, и при этом все работы были выполнены, сэкономленные средства остаются в распоряжении управляющей организации.

3.2.15. Во исполнение положений ФЗ №261 «Об энергосбережении», управляющая организация вправе предложить перечень рекомендованных мероприятий и работ, а также бюджет затрат и экономии по оптимизации расходов на оплату энергоресурсов в МКД.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

При расторжении Договора управления, в связи с принятием решения о выборе иного способа управления, погасить задолженность перед Управляющей организацией по всем предоставленным услугам в течение 30 дней.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом;
- з) не использовать пассажирские лифты (при их наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки и в объемах, превышающих допустимые параметры.
- и) не использовать мусоропровод (при его наличии) для строительного и иного крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие отходы;

к) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 8.00 час. до 20.00 час.);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя); об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих; о возникновении или прекращении права на льготы.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. При подаче заявления или заявки, предоставлять по требованию Управляющей организации последнюю оплаченную квитанцию за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.9 Предоставить управляющей организации копии паспортов индивидуальных приборов учета, установленных в жилом помещении.

3.3.10 исполнять предписания и оплачивать расходы, понесенные управляющей организацией на выполнение требований, предписаний государственных, муниципальных органов, если соответствующее предписание не явилось следствием неисполнения (ненадлежащего исполнения) УК обязанностей по настоящему договору. При этом управляющая организация обязана составить акт с указанием оснований возникновения причин таких предписаний.

Возмещать расходы, связанные с выполнением управляющей организацией незапланированных и не оговоренных в настоящем договоре ремонтных работ, выполнение которых необходимо для ликвидации аварийной ситуации, несущей угрозу жизни и здоровью, безопасности проживания собственников в МКД

Возмещение производится путем доначисления оплаты к ежемесячным платежам собственнику соразмерно доле в праве общей собственности на основании сметы и актов выполненных работ.

### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Получать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.4. Избрать на общем собрании уполномоченного представителя дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания акта технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

## **4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее**

## внесения

### 4.1. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и благоустройству, а также, в случае принятия общим собранием собственников решения, стоимостью услуг и работ по ремонту общего имущества, стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (на срок не менее чем один год в размере \_\_\_\_\_ руб. за один кв. м. общей площади помещения

Собственники не могут исключать из предложений услуги и работы, непосредственно влияющие на безопасность жизнедеятельности граждан, проживающих в МКД, санитарно-эпидемиологические нормы. А так же услуги и работы, приводящие к сокращению штата управляющей организации.

4.4. Плата по статье «вывоз ТКО» , выделяется отдельной строкой в квитанции в размере 3,14руб. кв.м., с 01.07.2018 тариф составляет 4,61руб. кв.м. с 01.07.2019г.-4,85 руб. кв.м., с 01.07.2020г. – 5.11 руб.кв.м., с 01.07.2021г-5,38 руб.кв.м, с 01.07.2022г-5,66 руб.кв.м., с 01.07.2023г-5,96 руб.кв.м

Размер платы устанавливаются гарантирующим поставщиком данной услуги и вступает в силу с момента утверждения РСТ тарифа гарантирующего поставщика.

4.5. Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды) в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного прибора учета, над, объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных потребителю в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления и тарифов на соответствующий коммунальный ресурс, установленных в соответствии с действующим законодательством.

К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии прибора учета утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном для прибора учета межповерочном интервале, а также требования к условиям эксплуатации прибора учета должны быть указаны в сопроводительных документах к прибору учета.

Управляющая организация не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении, то не чаще 1 раза в 3 месяца проводит проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.7. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

4.8. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы (за исключением оплаты общедомовых нужд) за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с

учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. Собственник 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.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

4.15. Управляющая организация не несет ответственность за последствия урагана, бури, наводнения (или других стихийных бедствий) - такие как падение деревьев, веток, камней, метеоритов на имущество граждан.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.5 Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственника и лиц, проживающих в помещениях собственника

- использования собственником общего имущества не по назначению и с нарушениями действующего законодательства

- не обеспечением собственником своих обязательств, установленных настоящим договором и действующим законодательством

- аварий, произошедших не по вине УО и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии( вандализм, поджог, кража, закрытие доступа к инженерным коммуникациям и т.п)

5.6 УО не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.7. Управляющая организация не несёт ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам:

- если в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- если их выполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия.

5.8. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их

продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

### **5.1. Порядок и условия приема показаний приборов учета**

5.1.1. Управляющая организация обязана осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета.

5.1.2. Срок проверки достоверности передаваемых собственником управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, а также проверки состояния указанных приборов учета установить не чаще 1 раза в 6 месяцев. Подобные проверки проводить путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета.

5.1.3. Собственник обязан допускать представителя управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных собственником управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

5.1.4. Управляющая организация имеет право устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и составлять акт об установлении количества таких граждан. Процедура составления такого акта регламентируется внутренними правилами управляющей организации и Постановлением Правительства РФ № 344 от 16.04.2013 г. Указанный акт подписывается управляющей организацией и собственником, а в случае отказа собственника от подписания акта – исполнителем и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома. В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю). Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется управляющей организацией в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

5.1.5. При наличии общедомовых приборов учета между собственниками распределяется весь объем общедомовых нужд пропорционально площади занимаемого помещения. Оплате подлежит также сверхнормативное потребление. Расчет объема на СОИД определяется по формуле:

$$VO_{ПУ} - V(\text{Норм} + \text{по показ ИПУ})$$

5.1.6. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета собственник помещения вправе ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее даты, установленной договором. За период, когда показания не предоставляются собственником плата начисляется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунальной услуги. При непредставлении собственником управляющей организации показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд управляющая организация не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, обязана провести проверку и снять показания прибора учета.

### **6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченным представителем дома путем: получения от Управляющей организации не позднее 30 рабочих дней с даты - обращения

информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- получения не реже 1 раза в год письменного отчета
- ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;
- ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; Неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех часов в дневное время с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.7. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

## **7. Порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложении соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем

за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условия Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения не позже, чем за два месяца до прекращения договора;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору (если общая задолженность составляет 2 периода и более), либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации и лишают ее финансовой стабильности и невозможности выполнять условия договора.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации считается расторгнутым через месяц (30 дней) с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случая ликвидации Управляющей организации.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.5. В случае, если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она (Управляющая организация) вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

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

7.7. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

7.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

7.9 При изменении способа управления или выборе иной управляющей организации Общее собрание обязано соблюсти следующий регламент:

- В повестке собрания и бланке голосования должен быть предусмотрен отказ от исполнения обязательств Управляющей организацией в связи с нарушением ею условий заключенного договора. Должны быть приведены документированные (активированные) факты не исполнения обязательств Управляющей организацией.

- На Общем собрании должно быть выбрано уполномоченное лицо и наделено полномочиями на уведомление Управляющей организации о досрочном расторжении договора с ней.

Уполномоченное лицо должно уведомить в письменной форме Управляющую организацию о досрочном расторжении договорных отношений не менее, чем за 2 месяца ( 60 дней) ввиду того, что Управляющей организации необходимо расторгнуть договора с подрядными организациями.

## 8. Срок действия Договора и заключительные положения

8.1. Договор заключен на срок 1 год и вступает в силу с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

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

8.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: **303-20-03**

8.5. В настоящем Договоре допускается использование факсимильной подписи.

8.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

## 9. Реквизиты сторон

### Управляющая организация ООО «61 Регион»

344038 г. Ростов-на-Дону, пер. Автомобильный, 25, оф. 24  
Почтовый адрес 344038, г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, 44/5  
ИНН 6165177868 КПП 616501001 ОГРН 1126165011565  
р/счет 40702810400400003327 в ПАО КБ "Центр-Инвест"  
к/счет 30101810100000000762 БИК 046015762  
Тел/ факс. (863)245-07-60  
e-mail: [info@61-reg.ru](mailto:info@61-reg.ru) сайт [www.61-reg.ru](http://www.61-reg.ru)

Директор ООО «61 Регион»

\_\_\_\_\_ М.Р.Волощенко

### Собственник

\_\_\_\_\_

Паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Контактный тел. \_\_\_\_\_

Адрес доставки счетов для оплаты: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Даю свое согласие на обработку персональных данных

Собственник \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

На момент заключения Договора в жилом помещении Собственника проживают:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Основание пользования жилым помещением
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

**Состав  
общего имущества в многоквартирном доме  
г.Ростов-на-Дону, ул. Погодина, 5/3  
(приводится применительно к конкретному многоквартирному дому)**

1. В состав общего имущества включаются:

№	Виды объектов общего имущества	Наличие
1.	помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:	
	- межквартирные лестничные площадки,	✓
	- лестницы,	✓
	- лестничные клетки	✓
	- холодные помещения	✓
	- лифты	_____
	- коридоры,	_____
	- технические этажи,	_____
2.	крыша;	✓
3.	ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	- фундаменты,	✓
	- несущие стены,	✓
	- плиты перекрытий;	✓
4.	ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	- окна помещений общего пользования,	✓
	- двери помещений общего пользования,	✓
	- перила,	✓
	- парапеты;	✓
5.	механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе системы:	
	ХВС:	
	- стояки,	✓
	- регулирующая и запорная арматура	✓

	ГВС:	
	- стояки,	✓
	- регулирующая и запорная арматура	✓
	водоотведения:	
	- стояки,	✓
	- регулирующая и запорная арматура	✓
	отопления:	
	- стояки,	✓
	- регулирующая и запорная арматура	✓
	электрических сетей:	
	- вводно-распределительные устройства,	✓
	- этажные щитки и шкафы,	✓
	- осветительные установки помещений общего пользования	✓
	- электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии	✓
6.	общедомовые приборы учета:	
	- холодной воды,	✓
	- тепловой энергии,	✓
	- электрической энергии	✓
7.	Иные объекты:	
	- мусоропроводы,	-----

\*Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

## 2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – согласно границ, установленных кадастровым планом земельного участка.

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – указаны в договорах снабжения ГХВС, тепловой энергии, электроснабжения и водоотведения.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке ХВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовым инженерным системам горячего водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке ГВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой инженерной системе водоотведения - до первых стыковых соединений, на ответвлении от канализационного стояка.

- по внутридомовой системе отопления – стояки и проектные обогревающие элементы.

В случаи переустройства Собственником системы отопления (замене проектных обогревающих элементов, установка запорной или регулирующей арматуры) граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом Собственника устанавливается по первому сварному соединению на ответвлении от стояка.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке отопления или ответвлении от него в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве стояков, подводящих и отводящих труб от стояка в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой системе электроснабжения - первое болтовое присоединение вводного кабеля на первом отключающем устройстве в этажном щите.

- по системе вентиляции – входное отверстие вентиляционного канала.

В случаи выполнения собственниками переустройства (установка пластиковых окон и т.д.), в следствии чего нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, установки в вентиляционные отверстия вентиляторов и воздуховодов – ответственность за нерабочее состояние системы вентиляции ложится на собственников помещений.

Приложение №2  
к Договору управления  
многоквартирным домом

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту  
общего имущества в многоквартирном доме г.Ростов-на-Дону, ул. Погодина, 5/3**

№	Наименование	Сроки и периодичность выполнения
<b>Содержание помещений общего пользования</b>		
1.	Влажное подметание нижних трех этажей	2 раза в неделю
2.	Влажное подметание выше третьего этажа	1 раз в неделю
<b>Санитарное содержание придомовой территории</b>		
1.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	1 раз в сутки, начало работ – не позднее 2 часов после начала снегопада
2.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	3 раза в неделю
3.	Посыпание тротуаров пескопастой в период гололеда	по мере необходимости
4.	Сбрасывание снега с крыш (за исключением мягкой кровли), сбивание сосулек	по мере необходимости
5.	Подметание земельного участка в летний период, очистка урн	1 раз в сутки
6.	Покос травы	по мере необходимости
<b>Подготовка многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-летний период</b>		
1.	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	по мере необходимости
2.	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
<b>Подготовка многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период</b>		
1.	Регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	1 раз в год
2.	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами	1 раз в год
3.	Замена разбитых стекол окон, укрепление входных дверей в местах общего пользования	по мере необходимости
<b>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>		
1.	Проведение технического осмотра	2 раза в год
2.	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	по мере необходимости
3.	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения	по мере необходимости
4.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	по мере необходимости
5.	Прочистка канализационного лежачка	по мере необходимости
6.	Проверка исправности канализационных вытяжек	3 раза в год
7.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	3 раза в год
<b>Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома</b>		
1.	Устранение протечек кровли	По заявкам
2.	Частичный ремонт системы водоотвода (водосточных труб, колен, воронок)	По мере необходимости
3.	Частичный ремонт окон в МОП	По мере необходимости
4.	Частичный ремонт внутридомовых сетей ХВС	По мере необходимости
5.	Частичный ремонт внутридомовых сетей ГВС	По мере необходимости
6.	Частичный ремонт внутридомовых сетей канализации	По мере необходимости
7.	Частичный ремонт внутридомовых сетей отопления	По мере необходимости
8.	Частичный ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования	По мере необходимости
9.	Частичный ремонт внутридомовых электрических сетей	По мере необходимости
<b>Прочее</b>		
1.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
2.	Дератизация, дезинфекция, дезинсекция	по мере необходимости

Управляющая организация не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

**Порядок представления УО информации об исполнении Договора:**

I. Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением Договора, потребителям

В целях исполнения Договора, Управляющая организация представляет потребителям необходимую информацию в указанных ниже порядке, случаях и сроки:

1) путем размещения нижеследующей информации на информационных стендах, расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей, на официальном сайте в сети Интернет

2) путем указания информации в платежном документе;

3) путем передачи информации лично потребителю с отметкой о получении или по согласованию с потребителем – путем направления в адрес потребителя почтового отправления;

Порядок представления Управляющей организацией информации об исполнении условий Договора собственникам помещений, осуществляющим контроль деятельности Управляющей организации. Информация об исполнении Управляющей организацией условий Договора представляется путем ознакомления с ней собственника помещения по месту нахождения Управляющей организации.

Порядок представления Управляющей организацией информации о деятельности по управлению многоквартирными домами. Информация о деятельности по управлению многоквартирными домами в объеме и сроки, установленные в Стандарте раскрытия информации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, размещается Управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет, указанной в Приложении № 1 к Договору.

Тариф на содержание и ремонт МКД по адресу: г. Ростов-га-Дону, ул. Погодина, 5/3

Площадь, м2 3835,7

Структура тарифа на содержание и ремонт общего имущества МКД . Смета на год

№ п/п	Наименование работ	Тариф, руб./м2 в месяц	Стоимость работ на год, руб.
1	Техническое обслуживание общедомовых сетей ХГВС и водоотведения	2,42	111388,73
2	Техническое обслуживание общедомовых электрических сетей	0,3	13808,52
3	Внутридомовое обслуживание газового оборудования	0,277	12749,87
4	ВДПО	0,062	2853,76
5	Уборка мест общего пользования	2	92056,80
6	Содержание придомовой территории	2,1	96659,64
7	Услуги по начислению и сбору платежей	1,53	70423,45
8	Дератизация, дезинсекция	0,19	8745,40
9	Расходы по управлению	2,972	136796,40
10	Текущий ремонт	1,789	82344,81
11	Сезонный покос	0,1	4602,84
12	Аварийное обслуживание	1,2	55234,08
	<b>Итого тариф на 2022 год</b>	<b>14,94</b>	<b>687664,30</b>