

**Договор
управления многоквартирным домом**

«01» октября 2020 г.

г. Смоленск

Общество с ограниченной ответственностью «МСК» (ИНН/КПП 6714050022/671401001), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», «Управляющая организация», в лице Генерального директора Зарубиной Марины Валерьевны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 201, выданной «27» мая 2020 г. Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Смоленской области», и Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: 214036, Смоленская обл, Смоленский р-н, д. Киселевка, дом №12Е, именуемые в дальнейшем «Собственники» (перечисленные в Приложении №4), именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», в соответствии со статьей 162 ЖК РФ заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Смоленской области, города Смоленска.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании Протокола № 3 общего собрания собственников по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 30.09.2020 г.

1.3. Понятия, используемые в настоящем договоре:

Исполнитель – управляющая организация, юридическое лицо, действующие на основании Устава, Лицензии, а также организации различных форм собственности выполняющие функции по управлению многоквартирным домом, обслуживанию, текущему ремонту и предоставлению коммунальных услуг, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома, которую собственники нанимают для управления имуществом и обслуживания многоквартирного дома.

Собственник помещения - субъект гражданского права (физическое или юридическое лицо), право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением.

Помещение – структурная единица жилого дома, имеющая выходы в помещения совместного пользования и на земельный участок, прилегающий к дому.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для проживания граждан (глава 2 статья 15 ЖК РФ).

Жилой дом – совокупность двух и более квартир (помещений), имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Многоквартирный дом (МКД) – единая сложная вещь, единый имущественный комплекс (ГК РФ ст.134), индивидуально-определенное здание, состоящее из двух и более жилых/нежилых помещений, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием и потребностями.

Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме (помещения, конструкции, пространства, оборудование) в соответствии с жилищным и гражданским законодательством.

Общая собственность собственников помещений состоит из элементов жилого дома: помещения, конструкции, пространства, оборудование. (СНиП от 02.08.2001, статья 289 ГК РФ).

Состав имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме (в том числе чердаки, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме), крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее

более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общее имущество – в части комплекса недвижимого имущества, предназначено для обслуживания, использования и доступа в помещения, тесно связанные с ними назначением и следует их судьбе; находится в общей долевой собственности собственников помещений (домовладельцев).

Доля участия в праве общей долевой собственности на общее имущество определяет долю собственника в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также, в общем случае, долю голосов на общем собрании (глава 1 статья 1 72-ФЗ от 15.06.1996, статья 290 ГК РФ).

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение (канализация), электроснабжение, газоснабжение.

Орган управления многоквартирным домом – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, совет многоквартирного дома, согласно статей 44 и 161.1 ЖК РФ.

Управление многоквартирным домом – выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

В перерывах между общими собраниями органом управления многоквартирным домом является Совет многоквартирного дома.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении и о заключении настоящего Договора хранится по месту нахождения Управляющей организации и у уполномоченного лица Собственников многоквартирного дома.

1.6. В соответствии с 152-ФЗ от 27.07.2006, для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет Управляющей организации следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата, и место рождения, адрес регистрации, сведения о праве собственности на помещение, сведения о передаче в пользование помещения, сведения о наличии льгот, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

Управляющая организация хранит переданные данные, соблюдает конфиденциальность и не передает информацию третьим лицам, кроме уполномоченного лица Собственников многоквартирного дома.

Собственник дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных с правом передачи их третьим лицам в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Смоленская область, Смоленский район, д. Киселевка, д. 12В, а также предоставление коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома на основании права собственности и гражданам, проживающим в доме на основании найма и на иных законных основаниях.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 7 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и/или выполнять работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, обеспечивать готовность инженерных систем, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в соответствии с Перечнем услуг и работ в течение года (приложение №2).

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определен в соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ. Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого осуществляется управление и его состояние, а также границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом собственника указаны в Приложениях № 1 и № 3, которые являются неотъемлемой частью Договора

4.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения договора:

а) адрес Многоквартирного дома: 214036, Смоленская обл, Смоленский р-н, д. Киселевка, ул. Луговая, дом № 12Д;

б)

б) номер технического паспорта БТИ _____;

в) серия, тип постройки _____;

г) год постройки 2018;

д) этажность 3;

е) количество квартир 12, из них нежилых – 0;

ж) общая площадь 130,6 кв. м;

з) площадь жилых помещений 680,3 кв. м;

и) площадь нежилых помещений 150,3 кв.м;

к) площадь помещений общего пользования 69,6 кв. м.

5. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ

5.1. Перечень своевременно и качественно выполняемых жилищно-коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее - Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение, жилищные и коммунальные услуги и указан в Приложении 2 к настоящему Договору.

5.2. Надлежащее качество обеспечивается в пределах состава и объёмов, установленных Перечнем работ и услуг согласно приложению № 2, при условии своевременной и полной оплаты соответствующих работ и услуг Собственниками.

5.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, внесения изменений в Перечень, а также размер их финансирования, устанавливается на общем собрании Собственников, и утверждается Протоколом общего собрания с учетом тарифов подрядных организаций.

5.4. Услуги и работы не входящие в перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Управляющая организация оказывает по заявкам пользователей помещений, исходя из своих возможностей и за отдельную плату.

6. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВА СТОРОН

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи заключением Договора управления таким домом

6.1.2. Известить Собственников помещений о дате начала выполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору путем размещения информации об этом на информационных стендах или в общедоступных местах многоквартирного дома.

6.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства, в интересах Собственника, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно – эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

6.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.

6.1.5. Устранить все выявленные недостатки за свой счет или осуществить перерасчет в установленном порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.1.6. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

6.1.7. Обеспечить начисления и прием от Собственника платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

6.1.8. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

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

6.1.10. Организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

6.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчетов по настоящему Договору. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

6.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

6.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг, качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.

6.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (не оказании) работ и/или услуг зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.

6.1.15. Рассматривать обращения Собственника, нанимателя (арендатора) или уполномоченных ими по фактам неполучения платежного документа и (или) неправильном зачислении платежей и принимать по ним своевременные и исчерпывающие меры.

6.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества, выполненные Управляющей организацией, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.

6.1.18. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальных и иных услугах не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и иные услуги и размера платы, установленной в

соответствии с разделом 7 настоящего Договора, путем публикации на официальном сайте Управляющей организации и информационных стендах, но не позднее даты выставления платежных документов.

6.1.19. Предоставлять Собственнику платежные документы не позднее чем за 10 дней до конечного срока внесения платы в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

6.1.20. Обеспечить Собственника действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон) путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и сайте Управляющей организации.

6.1.21. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

6.1.22. Согласовать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения.

6.1.23. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта.

6.1.24. Представлять Собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

6.1.25. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу, о нанесении ущерба общему имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием и или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

6.1.26. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

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

6.1.28. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменному запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

6.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся управляющей организации на оплату дополнительных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, утвержденных собранием собственников.

6.1.30. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения Договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному и или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

6.1.31. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.1.32. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

6.1.33. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

6.1.34. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- начислять платежи граждан и организаций;
- выставлять гражданам и организациям платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами и организациями;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей; принимать меры по внесению гражданами и организациями задолженностей по оплате жилого помещения, коммунальных и иных услуг.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющих у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.

6.2.3. Требовать от собственника (нанимателя) платы за потреблённые жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договорами, уплаты пени за несвоевременную и (или) неполную их оплату.

6.2.4. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. В случае возникновения задолженности по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома а также коммунальных услуг, Управляющая организация, после письменного уведомления Собственника путем направления в адрес должника телеграммы или заказного письма с уведомлением, вправе ограничить предоставление услуг, а затем приостановить предоставление услуги (в соответствии с Постановлением Правительства РФ №354, в ред. От 22.07.2013 г.), а также принять меры по взысканию задолженности в судебном порядке.

6.2.5. Обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг, а также заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.

6.2.6. Требовать от Собственника помещения полного возмещения убытков, причинённых Управляющей организации по вине Собственников и(или)членов их семей, а также других совместно с ними проживающих граждан.

6.2.7. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

6.2.8. Информировать Собственников о полном перечне работ и услуг, необходимых для выполнения на Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

6.2.9. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату. Стоимость дополнительных платных услуг указывается в перечне дополнительных услуг, утвержденных руководителем Управляющей организации. Ознакомиться с перечнем Собственник может на сайте или в офисе Управляющей организации.

6.2.10. Распоряжаться общим имуществом, путём сдачи в аренду, размещения оборудования, предоставлении в пользование с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также иные цели, установленные Собственниками, в том числе на восстановление ущерба от актов вандализма, вреда по деликтным отношениям.

6.2.11. В случае необходимости выполнения работ для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей жизни и здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов, органов надзора и недостаточности денежных средств собственников, инвестировать собственные средства на выполнение этих работ и оказание услуг на сумму, превышающую сметную стоимость с их последующим возмещением Собственниками. Собственники помещений уведомляются о выполнении указанных работ путём размещения объявлений в Многоквартирном доме, на

сайте Управляющей организации. Стоимость выполненных работ определяется исходя из фактически затраченных средств, распределённых между собственниками пропорционально площади принадлежащих им помещений. В счёт – квитанции стоимость этих работ выставляется отдельной строкой.

6.2.12. Осуществлять иные права по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные действующим законодательством российской Федерации.

6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, не относящиеся к составу общего имущества в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламывать места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек (в том числе временно) в своем помещении, для перерасчета платы за коммунальные услуги (в случае если помещение не оборудовано индивидуальным или общим квартирным прибором учёта), о сдаче жилого помещения в наём или аренду.

6.3.6. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорнорегулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.9. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

6.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги жилых помещений с момента возникновения законного права пользования (подписания акта приёма – передачи, договора купли-продажи, договора найма или аренды помещения и других законных оснований, предусмотренных законодательством РФ).

6.3.11. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии). Своевременно (с 20 по 25 число каждого месяца) предоставлять их показания в Управляющую организацию.

6.3.12. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора.

6.3.13. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях, птиц и пчёл, копытных животных. При содержании домашних животных в помещении многоквартирного дома, собственник несёт полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животным вне помещения собственника-хозяина животного. Соблюдать санитарно – гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

6.4. Собственники помещений не вправе:

6.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения управляющей организации.

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

6.4.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

6.4.7. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.5. Собственник имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

6.5.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.5.3. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

6.5.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.5.5. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- составления акта по факту недостатка;
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

6.5.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. в принятии решений при изменении планов работ.

6.5.7. Выбрать лиц, которым Управляющая организация, будет представлять отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

6.5.8. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, отнесенным законодательством РФ к компетенции общего собрания собственников. Созывать ежегодно общее собрание собственников помещений многоквартирного дома для утверждения отчёта Управляющей организации.

6.5.9. Собственники нежилых помещений вправе заключать с Управляющей организацией дополнительный договор, уточняющий перечень и стоимость работ, а также порядок внесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

6.5.10. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора и иных договоров с Управляющей организацией.

7. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ размера платы, за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок ее внесения.

7.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги, устанавливается в следующем порядке:

7.1.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая плату за управление многоквартирным домом, текущий и капитальный ремонт общего имущества, определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество согласно ст.ст.249,289 ГК РФ и ст.37,39 ЖК РФ.

7.1.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

7.1.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв.м. такой площади в месяц.

7.1.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений на 1 кв.м. должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, одинаков для всех собственников многоквартирного дома и указан сторонами в приложении № 2 (перечень работ и услуг) или в соглашениях об изменении условий договора.

7.1.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору или в соглашениях об изменении условий договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении собственника.

7.1.6. 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.

7.1.7. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего договора и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

7.1.8. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.

7.1.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства Российской Федерации и определяется исходя из показаний приборов учёта, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.10. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.1.11. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.1.12. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги вносится на основании информации предоставляемой Управляющей организацией в платёжном документе (счёт – квитанция). Счёт – квитанция направляется Собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме, а также по запросу собственника на его электронную почту не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

7.1.13. При неполучении платёжного документа, в установленный срок или неправильном начислении платежей Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию не позднее 8 (восьмого) числа месяца следующего за расчётным.

7.1.14. В платёжном документе указываются: получатель платежа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размеры платы за жилищные и коммунальные услуги с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие

периоды. В платежном документе также указываются: дата создания платежного документа, контактный телефон для справок.

7.1.14. Сумма начисленных пеней за просрочку оплаты жилищно-коммунальных услуг, начисленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, указывается в счёт - квитанции.

7.1.15. Ошибки, искажения, допущенные при снятии показаний с индивидуальных приборов учёта или оплате, учитываются управляющей организацией по мере их выявления, путём перерасчёта за последний расчётный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности, установленного законодательством РФ.

7.1.16. Собственники и или уполномоченные ими лица вносят плату за жилищно - коммунальные услуги в соответствии с банковскими реквизитами.

7.1.17. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

7.1.18. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

7.1.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

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

7.1.21. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

7.1.22. В случае изменения законодательства, выполнения обязательных работ и услуг, выходящих за пределы сметной стоимости, указанной в перечне, собственник возмещает расходы, понесенные Управляющей организацией.

8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ СТОРОНАМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственником помещений и доверенными им лицами или уполномоченными представителями Собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- получения от руководителя Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- совместного участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора. Акт о нарушении условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника имущества (нанимателя, арендатора), а также при необходимости, подрядной организации, свидетелей и других лиц.

Акт должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, арендатора).

8.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.3 В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация (далее - Наймодатель), предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, то в отношении нанимателей действуют только положения пунктов настоящего Договора, указанных в дополнительном неотъемлемом соглашении к настоящему Договору (далее - Соглашение), при этом: плата за содержание и ремонт жилого помещения (за исключением платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги вносятся нанимателями жилых помещений соответствующего жилищного фонда;

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений устанавливается органами местного самоуправления, а именно - в соответствии с конкурсной документацией.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение №3).

10.2. Стороны несут ответственность за ущерб причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу многоквартирного дома, возникший в результате действий или бездействия Сторон, в порядке установленным действующим законодательством.

10.3. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

10.4 В случае не принятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы за счёт действующих начислений платы за содержание и ремонт, соответственно уменьшив объем работ и услуг, не влияющих на безопасность проживания.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами (с даты, следующей за датой подписи акта приёмки-передачи управления).

11.2. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным потребителем с соответствующим исполнителем с даты начала предоставления коммунальных услуг таким исполнителем.

11.3. Настоящий Договор заключен Сторонами сроком на 1 год (с «01» октября 2020 г. по «31» сентября 2021 г.).

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

12. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

12.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется, в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.1.1 Настоящий Договор может быть изменён:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.

12.1.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

12.1.3. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации - в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации в случае, если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 60 дней до даты прекращения настоящего Договора.

в) по инициативе Управляющей организации в случае, невыполнения п. 1 ст. 45 ЖК РФ.

12.1.4. По соглашению сторон.

12.1.5. В судебном порядке.

12.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

12.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 90 дней до предполагаемой даты расторжения.

12.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ, связанных с управлением многоквартирными домом.

12.4. В случае переплаты Собственником средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученных ею средства на указанный Собственником счет.

12.5. В случае, если споры и разногласия сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

13.2. Настоящий договор хранится в ООО «МСК», собственник получает равнозначный экземпляр.

13.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение №1 Состав общего имущества;

Приложение №2 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и управлению общим имуществом.

Приложение №3 Границы эксплуатационной ответственности;

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Исполнитель: ООО «МСК»	Собственник:
Юридический адрес: 214036, Смоленская область, Смоленский р-н, д. Киселевка, дом № 5 кв.9 ИНН/КПП 6714050022/671401001 р/с 40702810011440000460 ФИЛИАЛ № 3652 БАНКА ВТБ (ПАО)г ВОРОНЕЖ к/с 30101810545250000855 БИК 042007855 Ген.Директор  Зарубина М.В.	Перечень Собственников в Приложение № 4

Состав общего имущества

Общее имущество - 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):

- межквартирные этажные холлы,
- двери этажных холлов и пожарных лестниц и техпомещений,
- ниши этажных холлов со стояками водоснабжения,
- лестницы,
- коридоры,
- электрощитовые,
- чердаки, технические этажи,
- техническое подполье, в котором имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая ИТП, насосное, вентиляционное оборудование);
- крыша;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балочные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- 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);
- 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);
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- детская площадка, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в 3-х этажном многоквартирном доме на 2020 -2021 год

Характеристика МКД	Смоленская обл, Смоленский р-н, Козинское с.п., д. Киселевка, д.12В
	3-х этажный кирпичный МКД
Год постройки	2018
Количество подъездов/лестниц	1
Общая площадь дома (м. кв.)	830,6
Площадь нежилых помещений (м. кв.)	150,3
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и terraces) (м. кв.)	594,5
Количество квартир жилых/нежилых	12/0

№ п/п	Услуги (виды работ) по содержанию и ремонту общего имущества	Периодичность/сроки исполнения
1. Содержание лестничных клеток		
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю
3	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
4	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
6	Мытье окон	2 раза в год
7	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
2. Содержание придомовой территории		
1	Теплый период:	
	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток
	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)
	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	Промывка урн	2 раза в месяц
	Уборка газонов, выкашивание	1 раз в двое суток; 3 раза за сезон
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
	Мойка территории	3 раза в теплый период
	Покраска малых форм	Ежегодно во 2-ом квартале
	Завоз песка	1 раз в сезон
2	Холодный период	
	Подметание свежеснеговывпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
	Сдвигание свежеснеговывпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада

	Посыпка территории песком или смесью песка	1 раз в сутки во время гололеда
	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада
	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	Промывка урн	1 раз в месяц
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	Сдвигание свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
	Механическая уборка (очистка от снега трактором)	По мере необходимости
3. Озеленение		
1	установку детских площадок, песочниц и других аналогичных объектов	По мере необходимости
2	поддержание привлекательного вида газона	По мере необходимости
3	уборку листвы	1 раз в месяц
4	высадку цветов, деревьев, кустарников и последующий уход за ними	По мере необходимости
4. Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов зданий		
1	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	
1.1.	Работы на фундаментах МКД:	
	- контроль за состоянием видимых частей фундамента дома, осмотр с помощью шурфов, составление плана мероприятий и проведение работ для восстановления фундамента в местах повреждений	2-3 раза в квартал
	- контроль за состоянием гидроизоляции фундамента, системы водоотведения и восстановление их работоспособности при обнаружении дефектов	4 раза в год
1.2.	Надлежащего содержания кровли, сводов, перекрытий и чердачных помещений под крышами:	
	- проверять кровлю (крышу) на отсутствие протечек, контролировать состояние молн. защитных устройств, водоотводящих устройств, слуховых окон, выходов на крышу, пешеходных дорожек (при их наличии) на кровле	2 раза в год
	- контролировать состояние несущих кровельных конструкций, их креплений, температурных швов, внутренних водостоков, защитных бетонных плит, ограждений, дренажного слоя, мест опирания железобетонных конструкций, окрасочного слоя металлических элементов антикоррозийными красками	2 раза в год
	- при обнаружении дефектов – планировать и проводить восстановительные и ремонтные работы	По мере необходимости
	- проверять крыши на наличие мусора, грязи, снега, сосулек и наледи	незамедлительно
	- проверять чердаки (при наличии): плотность закрытия дверей, состояние утеплителей, уровень температуры и влажности	2 раза в год
	- контролировать состояние перекрытий и проверять их на отсутствие трещин и коррозии, следить за состоянием их гидроизоляции, звукоизоляции, утеплителя	2 раза в год
1.3.	Содержание фасадов, стен и перегородок в МКД:	
	- выявление любых дефектов и повреждений на стенах, перегородках и местах их соединения с другими конструктивными элементами	2 раза в год
	- проверку внешней отделки фасада, внутренней отделки стен и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных перепланировок и перестроек	2 раза в год
	- составление планов по обследованию стен и перегородок, планов по проведению ремонтных работ по итогам осмотров и их проведение для их надлежащего содержания	2 раза в год

1.4.	При наличии в доме подвальных помещений:	
	- проверять состояние входов в подвалы и приемков, уровень температуры и влажности в подвалах, рабочее состояние дверей и запорных устройств на них, гидроизоляции и водоотводящих устройств, теплозащиты	еженедельно
	- выявлять несанкционированные изменения в изначальной конструкции подвала, отклонения от проектных условий	еженедельно
	- устранять причины нарушения температурно-влажностного режима, принимать меры, препятствующие захламлению подвалов, подтоплению и загрязнению	еженедельно
2.	Техническое обслуживание инженерного оборудования	
	- проверка исправности, работоспособности, регулировка и т.е. Обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета	Не реже 1 раза в неделю
	- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов	1 раз в месяц
	- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесители, краны, и т.п.) относящиеся к общему имуществу	В течении рабочего дня
	- контроль состояния и восстановление неисправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек	незамедлительно
	- контроль состояния и восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	незамедлительно
	- контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров	ежедневно
	- опломбировка и проверка работоспособности индивидуальных приборов учета холодного водоснабжения, электропотребления	по мере необходимости
	- устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (замена перегоревших эл. ламп, мелкий ремонт электропроводки, выключателей и т.п.)	по мере необходимости
	- снятие контрольных показателей общедомовых приборов учета электроэнергии, холодного водоснабжения	1 раз в месяц
	- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	В течение рабочего времени
3	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в 3 года
5. Очистка вентиляционных каналов и дымоходов		
1	Очистка дымоходов **	один раз в три месяца
2	Очистка вентиляционных каналов ***	не реже двух раз в год (зимой и летом)
6. Противопожарные мероприятия		
1	поддержка технической исправности пожарных лестниц и ограждений кровли, которые предназначены для безопасной эвакуации людей в случае пожара и для доступа пожарных при тушении	2 раза в год
2	обработка конструкций и элементов, выполненных из дерева, обработка деревянных элементов специальными огнезащитными составами	1 раз в год
3	отслеживание качества и состояния электропроводки на общей территории	1 раз в месяц
4	отслеживание и своевременная замена и ремонт светильников на лестничных площадках и других общих участках дома, в том числе и на дворовой территории	По мере необходимости

5	проверка состояния пожарной сигнализации и обязательных мер пожарной безопасности в доме	Один раз в 3 года
6	проверка состояния подвалов и чердаков	ежеквартально
7. Аварийно-диспетчерская служба		
1	обеспечение регистрации заявок граждан по вопросам, предоставления коммунальных услуг, содержания общего имущества, об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и исполнении иных обязательств	круглосуточно
2	Обеспечение контроля за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов	повседневное
3	Обеспечение контроля за качеством коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения	повседневное
4	Обеспечение граждан возможностью дозвониться в диспетчерскую, и ответом службы, при невозможности ответа в указанное время - обеспечивается обратная связь	До 5 мин./ до 10 мин.
5	Информировать собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме о планируемых сроках исполнения заявки	в течение 30 мин с момента регистрации заявки
6	Локализация повреждений внутридомовых инженерных систем	в течение 30 минут с момента регистрации заявки
7	Локализация засоров системы водоотведения	в течение 2 часов
8	восстановление работ внутридомовых инженерных систем после аварий	До 3-х суток
должен вестись контроль исполнения заявок с внесением данных об этом в электронный журнал или в ГИС ЖКХ (если учет заявок ведется в данной системе)		
8. Управление МКД		
- Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому; - Проведение технических осмотров многоквартирного дома; - Заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; - Заключение договоров теплоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения.		
Осуществление контроля за:		
- качеством выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома - обеспечением потребителей коммунальными услугами установленного уровня качества в объеме, соответствующем при установлении условий и порядка владения, пользования, и распоряжения общей собственностью. - Обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. - Применение мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющую реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующий этому. - Предоставление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в том числе в отношениях с третьими лицами. - Установление фактов причинения вреда имуществу. - Начисление платежей гражданам за жилищно-коммунальные услуги по тарифам. - Сбор платежей с граждан за потребленные жилищно-коммунальные услуги. - Проведение мероприятий с должниками за потребленные жилищно-коммунальные услуги. - Проведение расчетов с поставщиками и подрядными организациями жилищно-коммунальных услуг. - Проведение работ по согласованию объемов и стоимости предъявленных поставщиками и подрядными организациями жилищно-коммунальных услуг. - Изменение платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг		

ненадлежащего качества и(или) перерывами, превышающими установленную продолжительность.

- Изменение платы за жилищные услуги при отсутствии граждан по месту жительства в соответствии законодательством.

- Предоставление устных и письменных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома. - Выдача справок по месту требования.

- Информирование граждан – собственников жилых помещений об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

- Подготовка предложений о проведении текущего ремонта многоквартирного дома.

	Границы ответственности ООО/ТСЖ/ЖСК	Границы ответственности Собственника помещения
Водоснабжение	Стояки холодного водоснабжения, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного до ответвления от стояков, При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.	Ответвления от стояков холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, сантехническое оборудование в квартире.
Электроснабжение	Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счётчиков электроэнергии и отключающих устройств на квартиру)	Внутриквартирные устройства и приборы от контактного присоединения вводного автоматического выключателя в сторону потребителя в этажных щитах, включая квартирные счётчики электрической энергии, вводной и распределительный автоматические выключатели.
Канализация	Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с креплениями и тройниками.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
Стены	Внешняя поверхность стен помещения собственника.	Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения, входная дверь в помещение собственника.

Реестр собственников подписавших Договор управления многоквартирным домом от 01.10.2020 г.

№ п/п	Ф.И.О. собственника помещения	№ кв., помещения (жилое, нежилое)	Площадь помещения	Паспортные данные собственников	Подпись собственников
1	Аверченков Виктора Николаевич	1	50,4	66 13 716621, 25.09.2013 г. Отделом УФМС России по Смоленской обл в Ленинском районе города Смоленска, код подразделения 670-001, адрес регистрации: Смоленская обл. Смоленский р-н, д. Киселевка, дом №12В квартира 1	
2	Казакова Татьяна Михайловна	2	41,1	66 14 783343, 14.04.2015 г., ТП в городе Дорогобуж МО УФМС России по Смоленской области в городе Сафонове, код подразделения 670-010, адрес регистрации: Смоленская обл, Дорогобужский р-н, дер. Княщина, ул. Школьная, дом № 8	
3	Гончарова Ирина Васильевна	3	40,6	6605 212928, 01.08.2006 г. Отделом Внутренних дел Ленинского района города Смоленска	
4	Рогарь Сергей Иванович	4	58	66 13 697600, 17.05.2013 г., Отделом УФМС России по Смоленской области в Промышленном р-не города Смоленска, код подразделения 670-002, адрес регистрации: г. Смоленск, ул. Рыленкова, дом № 89, кв. 74	
5	Морзунова Кристина Владимировна	5	58,3	ВМ2395986, 01.09.2016 г., Сенненским РОВД Витебской области, место регистрации: Витебская обл, Сенненский р-н, г.п. Богущевск, ул. Ленина, дом № 24	
6	Локтева Светлана Александровна	6	40,9	66 15 827435, 04.02.2016 г., Отделом УФМС России по Смоленской области в Заднепровском районе г. Смоленска, код подразделения 670-003	
7	Ткачук Александр Александрович	7	40,7	66 04 078520, 21.12.2004 г., Отделом Внутренних дел Смоленского района Смоленской области, код подразделения 672-022, адрес регистрации: г. Смоленск, ул. Петра Алексеева, дом №19, квартира 168	
8	Смичкова Людмила Валерьевна	8	58,1	66 11 633162, 03.05.1980 г., Отделом УФМС России по Смоленской области в Промышленном р-не города Смоленска, код подразделения 670-002, адрес регистрации: Смоленская обл, Смоленский р-н, д. Киселевка, дом №12В квартира 8	
9	Мачаков Юрий Степанович	9	58,2	47 07 115364, 29.06.2007 г., Отделом УФМС России по Мурманской области в Ленинском АО города Мурманска, код подразделения 510-001	
10	Трошина Татьяна Ивановна	10	41,2	66 20 018762, 01.04.2020 г., УМВД России по Смоленской области, код подразделения 670-001, адрес регистрации: г. Смоленск, ул. Рыленкова, дом №49, кв. 24	
11	Вайлерт Маргарита Валерьевна	11	40,9	66 18 955713, 19.10.2018 г., УМВД России по Смоленской области, код подразделения 670-001, адрес регистрации: г. Смоленск, ул. Туренева, дом №46	