

ДОГОВОР № К-21
управления многоквартирным домом

г. Ижевск

«04» апреля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищное-коммунальное управление №813», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кузнецова Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 21 по улице Е.М. Кунгурцева г. Ижевска, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице председателя совета МКД Бороденко Анны Юрьевны (кв. 33), действующей на основании Протокола Общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома №1-22/Кунг.21 от 04 апреля 2022 года, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Управляющая компания – организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в МКД.

Высший орган управления МКД – общее собрание собственников помещений.

Общее имущество в МКД – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

«Текущий ремонт» – статья в платежном документе, денежные средства которой расходуются на:

- проведение мероприятий по текущему ремонту в соответствии с Постановлением Госстроя № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003г.;

- проведение срочных работ по предотвращению возникновения, а также устранения аварийных ситуаций;

- механизированная уборка придомовой территории МКД, в том числе уборка и выкашивание газонов, вывоз снега;

- услуги по содержанию общего имущества Собственников помещений, и управлению многоквартирным домом, в случае недостаточного количества средств на исполнение указанных работ и услуг;

- иные работы и услуги призванные обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

Решение о включении в платежный документ статьи «Текущий ремонт» – утверждается на общем собрании собственников помещений. Расходование средств по статье «Текущий ремонт» осуществляется на основании решения Совета Дома.

Локальный ремонт – мероприятия по ремонту, направленному на обеспечение работоспособности отдельных частей, элементов оборудования МКД, подтвержденные актами выполненных работ, без решения общего собрания собственников помещений.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения управления МКД, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме.

1.2. Условия настоящего Договора, в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса РФ, является одинаковым для всех Собственников и определены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол №1-22/Кунг.21 от 04 апреля 2022 года).

1.3. При выполнении условий Договора стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»; Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и

жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», иными нормативно-правовыми актами РФ, УР, органов местного самоуправления, решениями общих собраний собственников помещений МКД.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также оказания иных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.

2.2. Управляющая компания по поручению Собственников от своего имени, за счет Собственников, обязуется за вознаграждение организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Настоящий Договор заключен на управление МКД, находящимся по адресу: г. Ижевск, ул. Е.М. Кунгурцева, д. 21 и местом исполнения Договора управления Стороны определили указанный адрес.

2.4. Состав общего имущества МКД определен Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, локальным мероприятиям, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, за счет средств Собственника. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам;

3.1.4. Контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Собственнику жилищно-коммунальных и прочих услуг.

3.1.5. Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственников (или иного лица пользующегося помещениями многоквартирного дома) за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи права на осуществление таких действий по договору третьим лицам; организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг.

3.1.6. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.7. Фиксировать факты причинения вреда имуществу собственника (помещению в многоквартирном доме, а также имуществу, находящемуся в таком помещении).

3.1.8. Производить проверку технического состояния Общего имущества.

3.1.9. Вести учет доходов и расходов на содержание, локальные мероприятия, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и на оказание коммунальных и дополнительных услуг.

3.1.10. Ежегодно, в течение первого квартала следующего за отчетным годом, предоставлять достоверный и полный отчет о выполнении Договора управления многоквартирным домом в соответствии Жилищным кодексом РФ.

Ежегодно, в течение первого квартала следующего за отчетным годом – предоставлять на подпись акт приемки выполненных работ, оказанных услуг. Акт подписывается от имени собственников МКД Председателем (членами) совета дома или в случае их отсутствия уполномоченным представителем таких Собственников, который обязан в течение 5 (пяти) дней с момента получения акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую компанию. При неисполнении уполномоченным представителем собственников данной обязанности, акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг считается подписанным (принятым), о чем делается отметка на экземпляре Управляющей организации, а работы или услуги – принятыми Собственниками. Факт отсутствия обоснованных претензий по выполненным работам, указанных в акте, является основанием для списания денежных средств со счета дома.

3.1.11. Организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации.

3.1.12. Принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.13. Разместить на информационных стендах телефоны аварийных и диспетчерских служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от Собственников и пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам, указанных на информационных стендах, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

Обеспечить выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в максимально короткие сроки.

3.1.14. Вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. При отказе в удовлетворении требований Собственника, Управляющая компания обязана указать причины отказа и направить собственнику уведомление на фирменном бланке компании, путем обмена письменными сообщениями, подписанными полномочными лицами и передаваемыми по почте, нарочно, курьером или с помощью средств электронной связи.

3.1.15. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий, оказывать иные платные услуги не противоречащие законодательству РФ.

3.1.16. Организовать и выполнять мероприятия по ГО и ЧС, мобилизации населения (обеспечение оповещения, средств защиты, содержание укрытий и т.п.), предусмотренные законодательством РФ.

3.1.17. Вести учет выполненных работ по заявкам населения.

3.1.18. Информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения – немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.19. Информировать собственника (или иное лицо, использующее помещение) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах.

3.1.20. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.21. Организовать производство работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по согласованию с уполномоченным представителем собственников

(кроме аварийных и иных необходимых для поддержания надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома работ, которые производятся без такого согласования).

3.1.22. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета. Осуществлять услуги по опломбировке индивидуальных приборов учета, установленных на ГВС, ХВС, бесплатно, за исключением случаев повторного ввода в эксплуатацию прибора учета, при повреждении пломбы абонентом или третьими лицами, согласно ФЗ РФ №416 от 07.12.2011г. часть 5 статьи 20; Постановление Правительства № 354 от 06.05.2011 г.

3.1.23. Вести необходимую документацию в установленном порядке на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему, а также вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. В случае отсутствия перечисленной и иной необходимой документации либо ее части, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению) по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.24. Выдавать собственнику, нанимателю по Договору с собственником, платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае, изменения размера платы тарифов на коммунальные услуги информировать в письменном виде на обратной стороне платежного документа не позднее, чем за 30 календарных дней по указанной выше срока представления платежных документов.

3.1.25. Предоставлять Председателю (или членам) совета многоквартирного дома в течение 30 рабочих дней со дня получения заявления, письменную информацию за запрашиваемые расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.26. Осуществлять обработку персональных данных собственников в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.1.27. Обеспечить выполнение требования законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.2. Управляющая организация в праве:

3.2.1. Осуществлять функции заказчика работ, выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающие и прочие организации, а также заключать с данными организациями договоры от своего имени, за счет и в интересах Собственников, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.

3.2.2. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

3.2.3. Формировать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также формировать предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

3.2.4. Реализовать мероприятия по ресурсоснабжению.

3.2.5. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату, заключать договоры от имени собственников МКД об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования, расположенных на общем имуществе на условиях, согласованных с Председателем (Совета дома) и осуществлять контроль по исполнению условий договоров.

3.2.6. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственникам коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственниками одной или нескольких коммунальных ресурсов в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.7. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений.

3.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.9. Совершать юридически значимые и иные действия, в целях исполнения настоящего Договора.

3.2.10. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт помещения, за текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги.

3.2.11. Расходовать средства, являющиеся разницей между начисленной гражданам платой за жилищно-коммунальные услуги и расходами по предоставлению жилищных, коммунальных и прочих услуг, на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, а также на благоустройство прилегающей территории дома.

3.2.12. Изменять перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в связи с изменениями перечня работ, ставок и тарифов, утвержденных Администрацией г. Ижевска, либо собранием собственников помещений многоквартирного дома, размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения ниже экономически обоснованных расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.2.13. Организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах порученных работ и начисленных средств.

3.2.14. Представлять интересы Собственников в судах Российской Федерации по вопросам истребования из незаконного владения помещений, являющихся общедомовым имуществом; об обязанности собственников рекламных конструкций, коммуникационного и иного оборудования демонтировать незаконно установленное оборудование, на общем имуществе собственников; взыскание неосновательного обогащения, полученного при использовании общедомового имущества собственников помещений многоквартирного дома, возмещение ущерба причиненного общему имуществу собственников многоквартирного дома.

3.2.15. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

3.2.16. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях.

3.2.17. В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, инвестировать собственные средства Управляющей компании на нужды многоквартирного дома, на условиях возвратности, срочности, платности на осуществление мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования собственниками энергетических ресурсов, в порядке и на условиях, установленных Управляющей организацией по согласованию с собственниками. Возмещение затрат Управляющей организации на данные мероприятия осуществляется за счет образовавшейся экономии в результате проведенных мероприятий направленных на энергосбережение. По итогам истекшего года средства, полученные в результате энергосберегающих мероприятий (проведенных ремонтных работ общедомового имущества) направить на погашение задолженности собственников перед Управляющей

организацией, а остаток средств направить на ремонтные работы общедомового имущества. Конкретные условия инвестирования устанавливаются дополнительным соглашением к настоящему Договору управления, подписываемому на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, уполномоченным представителем таких собственников многоквартирного дома и Управляющей компанией.

3.2.18. Выполнять работы, оказывать услуги, связанные с управлением многоквартирного дома, своими силами, за счет собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.19. В случае возникновения аварийной ситуации, а также при наличии предписаний контролирующих органов, органов муниципального и государственного жилищного надзора, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на мероприятия по ремонту, направленные на обеспечение или восстановление работоспособности отдельных частей, элементов оборудования МКД, для организации ликвидации аварии и выполнения указанных предписаний.

3.2.20. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС, получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.

3.2.21. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации.

3.2.22. Не выполнять работы по ремонту общедомового имущества МКД при недостаточности денежных средств по статье «Текущий ремонт».

3.2.23. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества по настоящему Договору.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме, в том числе объектов благоустройства, правила пользования жилыми помещениями, правила пользования внутридомовым газовым оборудованием (далее – ВДГО) и внутриквартирным газовым оборудованием (далее – ВКГО).

3.3.2. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство.

3.3.3. Выполнять решения общего собрания Собственников МКД.

3.3.4. Принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в квартиру для проведения планового технического обслуживания ВДГО.

3.3.5. Принять все необходимые меры для обеспечения доступа сотрудников Управляющей организации к общедомовому имуществу и в места общего пользования.

3.3.6. Не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования.

3.3.7. Немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО.

3.3.8. Незамедлительно с момента обнаружения сообщать Управляющей компании об обнаружении неисправностей во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, несущих конструкций, о нарушении качества предоставления коммунальных услуг, правонарушениях, совершенных в МКД, о пожарах и авариях.

3.3.9. Своевременно исполнять предписания специализированной организации и Управляющей организации по устранению замечаний, в том числе выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО и ВКГО.

3.3.10. Поддерживать принадлежащее помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, поддерживать в исправном состоянии санитарно-технические и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечить их сохранность. Производить за свой счет содержание и ремонт внутри помещения принадлежащего Собственнику, соблюдать права и законные интересы других собственников многоквартирного дома, технические, противопожарные и санитарные правила и нормы содержания многоквартирного дома. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего

пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусор и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях и конструктивных элементах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;

г) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами проходов, лестничных клеток, места общего пользования и эвакуационные пути;

д) в случае приобретения электробытовых приборов с мощностью свыше 2 кВт, не устанавливать, не подключать и не использовать без согласования с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

е) не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления;

ж) не блокировать систему внутриквартирной вентиляции;

з) не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами, эвакуационные пути и помещения общего пользования;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора и отходов, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования за пределами установленного законом времени.

3.3.12. В целях учета потребления коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные приборы учета, соответствующие требованиям законодательства и прошедшие проверку.

3.3.13. Обеспечивать проведение проверок индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки, а также направлять копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

3.3.14. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса) имеющих доступ в помещение, в случае временного отсутствия Собственника сроком более 3 (трех) дней, на случай проведения аварийных работ или работ связанных с обслуживанием ВДГО и ВКГО, а также перекрыть подачу в занимаемое помещение холодного, горячего водоснабжения, газоснабжения.

3.3.15. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.16. В случае отсутствия доступа к общедомовому имуществу МКД (инженерным коммуникациям и конструктивным элементам), осуществить своими силами и за свой счет демонтаж конструкций отделки или других ограждающих элементов препятствующих доступу.

3.3.17. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

– о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником (в том числе, проживающих временно). В случае не предоставления таких сведений, начисление коммунальных услуг Управляющей компанией может производиться по числу фактически проживающих в помещении граждан. Это число устанавливается путем составления акта, с участием не менее 2-х жильцов МКД, члена Совета МКД, и представителя Управляющей

компании. В акте указывается фактическое количество проживающих в помещении граждан, по указанию иных собственников помещений многоквартирного дома (соседей и иных лиц);

– своевременно (не позднее 10 дней с момента вселения) сообщать об изменении количества лиц, имеющих право пользования помещением для оформления перерасчета жилищно-коммунальных услуг, своевременно регистрировать их по месту жительства и по месту временного пребывания;

– о переходе права собственности на помещение или долю в нем другому лицу или лицам;

– о показаниях индивидуальных приборов учета (ежемесячно с 18 по 23 число текущего месяца);

– о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие проводимых работ требованиям законодательства.

3.3.18. Сообщать Управляющей организации о переводе жилого помещения в нежилое, и нежилого помещения в жилое в течение 3 (трех) рабочих дней с момента принятия уполномоченным органом такого решения.

3.3.19. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.3.20. При сдаче помещения по договору коммерческого найма (аренды) предоставить информацию о фактически проживающих в помещении гражданах, заполнив соответствующее заявление в Управляющей организации.

3.3.21. Подписывать акты приемки выполненных работ, оказанных услуг. Акты подписываются от имени собственников помещений многоквартирного дома уполномоченным представителем (председателем Совета или членами Совета дома) таких собственников, который обязан в течение 5 (пяти) дней с момента получения акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую организацию. При неисполнении уполномоченным представителем собственников данной обязанности, акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг считается подписанным, а работы и услуги принятыми Собственником. В случае отсутствия уполномоченного представителя собственников, обязанность по рассмотрению и подписанию актов приемки-сдачи работ возлагается на любых двух собственников помещений многоквартирного дома, по выбору Управляющей организации.

3.3.22. Своевременно до 20 числа месяца следующего за расчетным месяцем, в полном объеме вносить плату за: услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома; коммунальные и прочие услуги, в соответствии с количеством фактически проживаемых граждан в принадлежащем им жилом помещении, но не менее числа прописанных в нем граждан; дополнительные платежи. В случае возникновения задолженности по оплате за период более, чем 1 месяц, сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашается, прежде всего, пени, рассчитанные в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, а в оставшейся части – общую сумму долга за весь период задолженности.

3.3.23. В случае перехода права собственности на помещение другому лицу, предыдущий Собственник обязан сообщить Управляющей компании фамилию, имя, отчество нового Собственника, и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца, поставить в известность нового собственника о заключении Договора управления и на оказание коммунальных услуг.

3.3.24. На собственника нежилого помещения возлагается обязанность самостоятельно организовать уборку, содержание и ремонт прилегающей к нежилому помещению территории (входная группа нежилого помещения, крыльцо нежилого помещения, тропинки/асфальтовое покрытие ведущие к такому помещению), самостоятельно организовать хранение/утилизацию отходов.

Самостоятельно заключать договоры со специализированными организациями на вывоз мусора и уборку прилегающей территории к нежилому помещению.

3.4. Собственник в праве:

3.4.1. Получать в необходимых объемах жилищные и коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.2. Получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.4.3. Получать информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменения размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.4.4. Получать от исполнителя акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.5. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору через представителя, выбранного общим собранием Собственников помещений.

3.4.6. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников.

3.4.7. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменений настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Договором, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, и согласование подрядных организаций при выполнении работ и услуг по «Текущему ремонту».

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру.

3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

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

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

3.5.6. 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.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

4.1. Цена Договора определяется:

– нормативно-правовым актом Администрации г. Ижевска об установлении минимального размера платы за содержание жилого помещения;

– размером платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД определенного на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст. ст. 44-48 Жилищного Кодекса РФ;

– размером платы по статье «Текущий ремонт» общего имущества в многоквартирном доме и услуги спецтехники (услуги спецтехники включают себя: уборку и вывоз снега с придомовой территории механизированным способом; обслуживание системы видеонаблюдения в многоквартирном доме, обслуживание систем ограничения доступа многоквартирного дома – шлагбаум/ворота - при наличии, по решению Совета дома или

Председателя приобретение и обслуживание дополнительных инженерных систем, не предусмотренных проектом дома, по решению Совета дома или Председателя приобретение иных материальных ценностей с включением их в состав общедомового имущества и другое), в размере определенного на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст. ст. 44-48 Жилищного Кодекса РФ, с выделением отдельной строки в платежном документе. Денежные средства по статье «Текущий ремонт» являются накопительными.

Цена настоящего Договора равна сумме стоимости услуг по содержанию жилого помещения (включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме) коммунальным услугам и иным, в случае принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Расходы на ведение претензионно-исковой деятельности Управляющей организации возлагаются на лиц, в отношении которых была проведена претензионно-исковая деятельность.

Расходы на ограничение или приостановление и дальнейшее (после погашения задолженности) возобновление предоставления жилищно-коммунальных услуг в отношении лиц, имеющих задолженность за жилищно-коммунальные услуги не входят в стоимость услуг по содержанию жилого помещения и возлагаются на лиц, в отношении которых были проведены указанные мероприятия.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения равен размеру, установленному на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и действует в течение одного календарного года с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений.

4.3. В соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, если собственники помещений не приняли решение на общем собрании, об установлении размера платы за содержание жилого помещения в МКД, об установлении размера платы за «Текущий ремонт», указанные размеры равны размеру, установленному органом местного самоуправления, либо увеличивается на процент инфляции, но не более чем на 10 % в год.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами местного самоуправления, либо определенных Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Размер платы за иные услуги, а также размер отчислений на образование различных фондов устанавливается решением общего собрания собственников по предложению Управляющей компании либо собственников.

4.6. Денежные средства, полученные, от использования общего имущества многоквартирного дома направляются, на статью «Текущий ремонт» многоквартирного дома.

4.7. Денежные средства, образовавшиеся в результате экономии или переплаты за услуги по содержанию мест общего пользования или коммунальных услуг для общедомовых нужд, направляются, Управляющей организацией на статью «Текущий ремонт» многоквартирного дома.

4.8. Размер вознаграждения за работу членов совета многоквартирного дома определяется решением общего собрания собственников.

4.9. Средства, поступившие от собственников помещений по накопительной статье «Текущий ремонт» расходуются Управляющей организацией по решению общего собрания, решению Совета Дома, или решению председателя совета МКД, за исключением случаев устранения аварийных ситуаций и иных случаев, влияющих на качественное обеспечение и надлежащее содержание многоквартирного дома в рамках указанного договора.

4.10. Неиспользование помещения Собственником, не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

4.11. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств, в счет оплаты за жилищные и коммунальные услуги, возлагается на Собственников.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае обнаружения Собственником расходования Управляющей организацией средств, противоречащего условиям данного Договора, Управляющая организация в течение 30 рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления обязана их восполнить за счет собственных средств.

5.3. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст. 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

5.4. В случае отсутствия более 3 (трех) дней Председателя Совета Дома, его функции осуществляют любой член Совета Дома.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за качество работ по ремонту (части) общего имущества.

5.6. Управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный собственнику своими виновными действиями.

5.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

– в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающем невозможным их выполнение;

– невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены справкой торгово-промышленной палаты соответствующей местности.

5.8. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.9. Управляющая компания не несет ответственность:

– за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств в фонде содержания или в фонде ремонта, в случае непринятия решения общим собранием о сборе дополнительных средств;

– за ущерб, причиненный Собственникам в результате невыполнения работ, которые не были поручены Управляющей организации, вследствие непринятия решения об их проведении на общем собрании собственников;

– за противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников, в результате которых причинен ущерб общедомовому имуществу, имуществу других Собственников, нарушаются права третьих лиц;

– за последствия аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

– за невыполнение работ и услуг по настоящему Договору, не проведение ремонта общедомового имущества МКД, в результате отсутствия достаточных денежных средств, собираемых Собственниками помещений по статьям «Содержание и ремонт», «Текущий ремонт», «Капитальный ремонт». Данное условие применяется в случае отказа Собственников – непринятие по предложению Управляющей организации решений о проведении ремонтных работ; увеличения суммы сборов по указанным статьям и (или) отказа Собственников (Совета Дома, Председателя Совета Дома) от подписания соглашения с Управляющей компанией об инвестировании средств;

– за действия (бездействия) Управляющей организации, допущенные во исполнение принятых решений общего собрания Собственников помещений;

– за неисполнение Собственниками условий Договора;

– за ущерб, причиненный Собственникам в результате невыполнения работ, которые не были поручены Управляющей организации.

5.10. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

5.11. При наличии задолженности у Собственника, в результате несвоевременной оплаты услуг по данному Договору, Управляющая компания может обратиться в суд для взыскания данной задолженности в судебном порядке. В соответствии с п.14 ст.155 Жилищного кодекса

РФ Собственник обязан уплатить пени в размере, установленным действующим законодательством, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6. ПОРЯДОК РАСХОДОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Платежи, поступившие в Управляющую организацию от Собственников помещений дома, расходуются в следующем порядке:

- а) платежи за коммунальные услуги являются транзитными платежами и перенаправляются Управляющей компанией в ресурсоснабжающие организации, оказывающие данные услуги, на основании заключенных договоров в соответствии с выставленными счетами.
- б) платежи за содержание и мероприятия по ремонту общего имущества, кроме платежей за управление, расходуются Управляющей организацией на обеспечение своевременного выполнения работ по содержанию имущества и ремонт общего имущества.
- в) средства собранные по статье «Текущий ремонт» общего имущества МКД, расходуются на основании решения Совета дома или общего собрания собственников помещений.
- г) средства собранные по статье «Капитальный ремонт» общего имущества МКД, расходуются на основании решения общего собрания собственников помещений.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор заключен с момента подписания и действует один год с правом пролонгации на очередной период.

7.2. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон (решение Собственников о расторжении оформляется протоколом общего собрания Собственников помещений).

7.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора или при одностороннем отказе от исполнения Договора управления, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество. Размер указанных убытков определяется как разница между средствами, фактически уплаченными жителями многоквартирного дома, и средствами, затраченными на содержание и ремонт дома Управляющей организацией. Размер подлежащей возмещению суммы отражается Управляющей организацией в платежном документе за жилищно-коммунальные услуги, за последний месяц действия настоящего Договора. Оплата подлежащей возмещению суммы фактических расходов Управляющей организации производится Собственниками в течение месяца с момента предъявления платежного документа.

Передача технической документации вновь избранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, или иной организации или лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, производится только после завершения всех финансовых расчетов и полного погашения Собственниками задолженности перед Управляющей организацией.

7.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

7.5. Настоящий Договор считается продленным (пролонгированным) на тех же условиях и на тот же срок, если ни одна из сторон за 1 (один) месяц до окончания срока его действия не заявит о его расторжении.

7.6. Настоящий Договор, может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей компанией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, установленных настоящим Договором.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, по месту исполнения настоящего Договора.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников многоквартирного дома, и являются обязательными для всех собственников помещения многоквартирного дома, независимо от фактического подписания собственником документа, содержащего условия Договора. Текст настоящего Договора доводится до всех собственников помещений многоквартирного дома, путем раскладывания по почтовым ящикам и до подписания Собственником является офертой. В соответствии с Гражданским кодексом РФ (п.3 ст.438 ГК РФ), фактическое исполнение собственником условий настоящего Договора считается согласием с его условиями, и Договор считается заключенным в надлежащей форме.

9.2. Управляющая компания обязана выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику, при наличии подписанного текста договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

- Приложение № 1: Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 2: Технический регламент содержания общего имущества МКД.
- Приложение № 3: Стоимость за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме за месяц.
- Приложение № 4: Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений МКД.
- Приложение № 5: Положение о Совете МКД.

9.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ООО «ЖКУ № 813»
Юр. адрес: 426008, г. Ижевск,
ул. Красноармейская д.168
Факт.адрес:426039 г. Ижевск
Ул. Е.М.Кунгурцева, д.33
ИНН: 1841059290;
КПП: 183101001; ОКПО: 24526505;
ОГРН: 1151832027115;
р/с 4070281026000006315 в Удмуртском
отделении №8618ПАО Сбербанк;
БИК: 049401601
к/ с: 30101810400000000601.

От имени собственников помещений:
Председатель МКД – Бороденко Анна
Юрьевна,
Адрес регистрации: г. Ижевск, ул. Е.М.
Кунгурцева, дом 21, кв. 33.

Директор ООО «ЖКУ №813»



О.В. Кузнецов

Председатель МКД

Кунгурцева 21
Бороденко | Бороденко Анна

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	ул.Кунгурцева, 21
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-
3.	Серия, тип постройки	Серия 125
4.	Год постройки	2014
5.	Количество этажей	10
6.	Наличие подвала	+
7.	Наличие цокольного этажа	-
8.	Наличие мансарды	-
9.	Количество квартир	321
10.	Количество нежилых помещений	4
11.	Площадь:	
11.1.	-многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками (кв. м.)	19228,2
11.2.	-жилых помещений (общая площадь квартир – кв. м.)	16030,1
11.3.	-нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме – кв. м.)	512,6
11.4.	-помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме – кв. м.)	2925
12.	Уборочная площадь помещений общего пользования	2685,5
13.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – кв. м.)	-
14.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	-

2. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Сваи, монолитный ростверк	удовлетворительно
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Стеновые панели, кирпич	удовлетворительно
3.	Перегородки	Гипсобетонные, ГКЛ	удовлетворительно
4.	Перекрытия:		
4.1.	-междуэтажные	Железобетонные плиты	удовлетворительно
4.2.	-подвальные	Железобетонные плиты	удовлетворительно
4.3.	-чердачные	Железобетонные плиты	удовлетворительно
5.	Крыша	Железобетонные плиты	удовлетворительно
6.	Полы	Бетонная стяжка, линолеум, керамическая плитка	удовлетворительно
7.	Проемы:		
7.1.	-оконные	Деревянные рамы с	удовлетворительно

		остеклением	
7.2.	-дверные	Простые, металлические	удовлетворительно
7.3.	-другое		
8.	Отделка:		
8.1.	-внутренняя	Шпатлевка, краска ВД, обои	удовлетворительно
8.2.	-наружная	Фасадная краска	удовлетворительно
8.3.	-другое		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
9.1.	-ванны напольные	Чугунные	удовлетворительно
9.2.	-газовые (электро) плиты	Газовые напольные	удовлетворительно
9.3.	-телефонные сети и оборудование	+	удовлетворительно
9.4.	- сети проводного радиовещания	-	удовлетворительно
9.5.	- сигнализация	-	удовлетворительно
9.6.	- мусоропровод	+	удовлетворительно
9.7.	- лифт	Грузопассажирский	удовлетворительно
9.8.	-вентиляция	Приточно-вытяжная	удовлетворительно
9.9.	- электроосвещение	Скрытая проводка	удовлетворительно
9.10.	-другое		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
10.1.	-холодное водоснабжение	Центральное	удовлетворительно
10.2.	-горячее водоснабжение	От ИТП	удовлетворительно
10.3.	-водоотведение	Центральное	удовлетворительно
10.4.	-электроснабжение	Скрытая проводка	удовлетворительно
10.5.	-газоснабжение	Сетевое	удовлетворительно
10.6.	-отопление (от внешних котельных или домовой котельной)	Центральное	удовлетворительно
10.7.	-другое		удовлетворительно
11.	Крыльца	Стены- кирпич, перекрытие – ж/бетонные плиты	удовлетворительно

Председатель МКД

Береженин

Директор ООО «ЖКУ № 813»



Кузнецов О. В.

**Технический регламент содержания общего
имущества многоквартирного дома**

№п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (за исключением текущего ремонта)	
1.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, подвалов и в целях надлежащего содержания колонн и столбов МКД	
1.1.1.	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;	2 раза в год
1.1.2.	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	2 раза в год
1.1.3.	поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;	2 раза в год
1.1.4.	при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	по мере необходимости
1.1.5.	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;	2 раза в год
1.1.6.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	
1.1.7.	контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоение защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	
1.1.8.	выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;	
1.1.9.	выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;	
1.1.10.	контроль состояния металлических закладных деталей в домах со	

	сборными и монолитными железобетонными колоннами;	
1.1.11.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	
1.1.12.	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;	
1.1.13.	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок;	
1.1.14.	принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	
1.1.15.	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них;	
1.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД	
1.2.1.	проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
1.2.2.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	
1.2.3.	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	
1.2.4.	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	
1.2.5.	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	
1.2.6.	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	
1.2.7.	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	
1.2.8.	проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, снега и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	
1.2.9.	проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, металлических креплений кровель;	
1.2.10.	проверка насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;	
1.2.11.	проверка пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель	
1.2.12.	проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	
1.2.13.	проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и очистка кровли от скопления снега и наледи;	

1.2.14.	разработка плана восстановительных работ;	
1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, лестниц, фасадов, перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений многоквартирных домов. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения	
	Стены:	
1.3.1.	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год
1.3.2.	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;	
1.3.3.	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	
1.3.4.	выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;	
1.3.5.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение;	
	Перекрытия и покрытия, балки:	
1.3.6.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год
1.3.7.	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	
1.3.8.	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и	

	покрытиями из сборного железобетонного настила;	
1.3.9.	выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;	
1.3.10.	выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;	
1.3.11.	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	
1.3.12.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	По мере необходимости
1.3.13.	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	2 раза в год
1.3.14.	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	
1.3.15.	выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	
1.3.16.	выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;	
1.3.17.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	
	Лестницы:	
1.3.18.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год
1.3.19.	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	
1.3.20.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	По мере необходимости
1.3.21.	проверка состояния штукатурного слоя металлических косоуров;	
1.3.22.	выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	2 раза в год
1.3.23.	выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;	
1.3.24.	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения;	
	Фасад:	

1.3.25.	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
1.3.26.	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	
1.3.27.	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	
1.3.28.	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	
1.3.29.	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	
1.3.30.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	По мере необходимости
	Перегородки:	
1.3.31.	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год
1.3.32.	проверка звукоизоляции и огнезащиты;	
1.3.33.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	По мере необходимости
	Внутренняя отделка:	
1.3.34.	проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию;	2 раза в год
	Пол:	
1.3.25.	проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	2 раза в год
1.3.26.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	По мере необходимости
	Окна и двери:	
1.3.27.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в год
1.3.28.	разработка плана восстановительных работ;	По мере необходимости
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (за исключением текущего ремонта)	
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	
2.1.1.	проверка технического состояния и работоспособности элементов	2 раза в год

	мусоропровода;	
2.1.2.	при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;	По мере необходимости
2.1.3.	чистка мусоросборной камеры и ее оборудования;	ежедневно
2.1.4.	промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	1 раз в квартал
2.1.5.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	По мере необходимости
2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
2.2.1.	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	3 раза в год
2.2.2.	контроль состояния, выявление причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	
2.2.3.	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	
2.2.4.	контроль состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	
2.2.5.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	
2.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
2.3.1.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	2 раза в год
2.3.2.	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	
2.3.3.	контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	
2.3.4.	контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	
2.3.5.	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
2.4.1.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
2.4.2.	удаление воздуха из системы отопления;	
2.4.3.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;	
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания	

	электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
2.5.1.	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в три года
2.5.2.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в шесть месяцев
2.5.3.	техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	Ежемесячно
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:	
2.6.1.	техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме;	1 раз в год
2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
2.7.1.	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Постоянно
2.7.2.	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в год, ремонт по мере необходимости
2.7.3.	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	Круглосуточно
2.7.4.	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования;	по техническому регламенту не менее 1 раз в год
3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
3.1.1.	сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	3 раза в неделю
3.1.2.	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в месяц
3.1.3.	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц
3.1.4.	мытьё окон;	2 раза в год
3.1.5.	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);	3 раза в неделю
3.1.6.	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, подвалов, мусоропроводов;	1 раз в месяц
3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и	

	благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный и теплый периоды года:	
3.2.1.	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	Постоянно
3.2.2.	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;	
3.2.3.	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	
3.2.4.	очистка придомовой территории от наледи и льда;	
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	Ежедневно
3.2.5.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	
3.2.6.	подметание и уборка придомовой территории;	
3.2.7.	уборка и выкашивание газонов;	По мере необходимости (1 раз в сезон*)
3.2.8.	прочистка ливневой канализации;	1 раз в год
3.3.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
3.3.1.	Содержание мест (площадок) накопления ТКО, в том числе обслуживание и очистка контейнерных площадок, за исключением уборки мест погрузки ТКО	Ежедневно
3.3.2.	Работы по организации накопления отходов I - IV классов опасности	По договору
3.4.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения;	немедленно, в минимально допустимые сроки
4.	Мероприятия по ремонту, направленному на обеспечение или восстановление работоспособности отдельных частей, элементов оборудования МКД	немедленно, в минимально допустимые сроки

Председатель МКД

Вереженко

Директор ООО «ЖКУ №813»



О.В. Кузнецов

**Стоимость за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения
в многоквартирном доме за месяц**

№ п/п	Наименование услуги	Размер, рублей за кв.м.
I.	Стоимость за содержание общего имущества МКД	
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (за исключением текущего ремонта).	2,75
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания: оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, мусоропровода, систем вентиляции и дымоудаление, лифтового оборудования входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (за исключением текущего ремонта и содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном). - Для домов с мусоропроводом - Для домов без мусоропровода	3,81 2,36
3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме. * уборка и выкашивание газонов один раз в сезон.	7,92
4.	Мероприятия по ремонту, направленному на обеспечение или восстановление работоспособности отдельных частей, элементов оборудования МКД	1,00
5.	Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (в т.ч. ведение претензионной и исковой работы работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с постановлением Правительства РФ N 416 от 15.05.2013)	1,62
	ИТОГО:	17,10/15,65
II	Дополнительные услуги по содержанию МКД	

1.	Текущий ремонт	4,00
2.	Обслуживание светильников наружного освещения	За счёт текущего ремонта
3.	Обслуживание лифтов	2,54
4.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	0
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	2,64
6.	Обслуживание и ремонт общедомовых узлов учета тепловой энергии	0,16
7.	Обслуживание повысительных насосов	0,20
8.	Благоустройство территории	За счёт текущего ремонта
9.	Обслуживание общедомовых узлов учета холодного водоснабжения	В составе содержания
10.	Обслуживание и ремонт общедомовой газовой котельной	0
11.	Обслуживание внутридомового газового оборудования	Оплата собственниками осуществляется один раз в год, на основании предъявленных платежных документов обслуживающей организации.
12.	Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме	Согласно утвержденным тарифов

Собственник:

Бережина

Управляющая организация:



Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений МКД

- холодное водоснабжение – не предоставляется;
- горячее водоснабжение – не предоставляется;
- водоотведение – не предоставляется;
- электроснабжение – не предоставляется;
- отопление – не предоставляется.
- газоснабжение – не предоставляется

СПРАВОЧНО

Стоимость коммунальных ресурсов на момент заключения договора управления МКД

Наименование ресурса	Тариф	Документ
Холодное водоснабжение	31,15 руб./куб.м.	Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики УР № 27/91 от 15.12.2020 г.
Водоотведение	22,52 руб./куб.м.	Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики УР № 27/92 от 15.12.2020 г.
Электроэнергия	2,88 руб./квт.час.	Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики УР № 27/2 от 15.12.2020 г.
Теплоснабжение (отопление)	2 144,84 руб./Гкал	Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики УР № 28/32 от 20.12.2020 г.
Услуга регоператора по обращению ТКО	582,06 руб./Тонна	Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики УР № 28/64 от 20.12.2020 г.

Председатель МКД



Директор ООО «ЖКУ №813»





О.В. Кузнецов

ПОЛОЖЕНИЕ о Совете МКД

1. Общие положения

- 1.1. Настоящее положение разработано в соответствии со ст.161.1 Жилищного Кодекса РФ.
- 1.2. Настоящее Положение определяет основные права и обязанности Совета МКД.

2. Порядок избрания

- 2.1. Совет МКД избирается на собрании Собственников, проводимом в соответствии с ЖК РФ.
- 2.2. Совет МКД избирается из числа собственников помещений в данном МКД.
- 2.3. Количество членов Совета МКД устанавливается на общем собрании Собственников, с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир, но не должно быть менее трех человек.
- 2.4. Из числа членов Совета МКД на собрании Собственников избирается Председатель совета МКД.
- 2.5. Совет МКД действует до переизбрания на общем собрании Собственников. Совет МКД подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. Совет МКД может быть переизбран досрочно в случае ненадлежащего исполнения, возложенных на него обязанностей.

3. Полномочия Совета МКД.

- 3.1. Взаимодействует и сотрудничает в своей работе с Управляющей организацией.
- 3.2. Обеспечивает выполнение решений общего собрания Собственников.
- 3.3. Выносит на общее собрание Собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ.
- 3.4. Представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.
- 3.5. Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании собственников помещений.
- 3.6. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.
- 3.7. Организует совместно с Управляющей организацией участие собственников помещений МКД с их согласия в общественных работах по приведению в порядок подъезда, уборке, благоустройству, по уходу за зелеными насаждениями и озеленению прилегающей придомовой территории, строительству и сохранению спортивного оборудования, детских площадок, мест для отдыха, малых архитектурных форм (оборудования для сушки белья, осветительных опор, скамеек, урн, ограждений), площадок для выгула собак и других работах.
- 3.8. Участвует в комиссиях по осмотру дома, подъездов, объектов благоустройства на прилегающей территории, сетей подачи тепловой, электрической энергии, газа, воды, канализации, проверке технического состояния инженерного оборудования, а также профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по проведению

текущего и капитального ремонта дома.

3.9. Информировать Управляющую организацию о несанкционированных работах в доме или придомовой территории.

3.10. Осуществляет контроль за соблюдением собственниками помещений МКД условий договора управления МКД.

3.11. Оказывает содействие Управляющей организации в выявлении фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, вырубки зеленых насаждений.

3.12. Ведет разъяснительную работу среди Собственников в плане разъяснения сведений об Управляющей организации, размерах оплаты жилищно-коммунальных услуг и по другим вопросам.

3.13. Контролирует своевременное и полное внесение собственниками/нанимателями помещений обязательных платежей за жилищно-коммунальные услуги. Проводит систематическую работу с неплательщиками.

3.14. Постоянно вести следующую документацию:

– журнал протоколов общих собраний собственников помещений;

– книгу учета жалоб и предложений собственников помещений МКД с отметками о принятых мерах;

– иные материалы, необходимые в работе.

3.15. Представляет на утверждение годового общего собрания Собственников отчет о проделанной работе.

4. Полномочия Председателя совета МКД.

4.1. Председатель совета МКД является уполномоченным представителем Собственников, действует от имени, по поручению и в интересах Собственников.

4.2. Осуществляет руководство текущей деятельностью совета МКД и подотчетен общему собранию Собственников.

4.2.1. Председатель совета дома не позднее 2 квартала года следующего за истекшим обязан представить Собственникам отчет о проделанной работе совета дома за год.

4.3. Принимает участие в переговорах относительно условий договора управления МКД до принятия общим собранием собственников помещений МКД решения о заключении договора управления МКД.

4.4. По поручению и от имени Собственников заключает договор управления МКД, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом, предоставлением коммунальных услуг, использовании общедомового имущества.

4.5. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД.

4.6. Подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч.2 ст.162 ЖК РФ. В случае отсутствия Председателя совета МКД, обязанность на подписание возлагается на любых двух членов Совета МКД по выбору управляющей организации.

4.7. Утверждает перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД, а также при необходимости вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта.

4.8. Принимает участие в согласовании договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров по передаче в пользование общего имущества Собственников, а также утверждает размеры платы за пользование. Подписывает дополнительные соглашения к договору управления МКД.

4.9. По мере необходимости подает в диспетчерскую службу Управляющей компании заявку на установку вновь или замену ламп освещения входных групп и первого этажа.

4.10. Обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения от Управляющей организации акта выполненных работ, актов технического осмотра общедомового имущества (в

том числе акт весеннего осмотра МКД, акт подготовки МКД к эксплуатации в зимний период), акта оценки работы обслуживающей организации, годового финансового отчета, представленного Управляющей организации в течение 1 (Первого) квартала года следующего за истекшим, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества рассмотреть, подписать и вернуть его Управляющей организации, либо выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ считается подписанным, а выполненные работы — принятыми.

4.11. Согласовывает дефектные ведомости, сметы на выполнение ремонтных и других работ связанных с общим имуществом дома.

4.12. Участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД.

5. Порядок и условия выплаты вознаграждения

5.1. Порядок, условия и размер выплаты вознаграждения членам Совета МКД (Председателю и прочим членам совета МКД) устанавливаются решением общего собрания собственников МКД.

5.2. Выплаты вознаграждения членам Совета МКД (Председателю и прочим членам совета МКД) осуществляет Управляющая организацией после удержания НДФЛ, а также иных удержаний в соответствии с законодательством на банковские реквизиты либо путем зачета оплаты суммы услуг по квартплате.

5.3 Вознаграждение членам Совета МКД (Председателю МКД и прочим членам Совета МКД) выплачивается из средств, собранных собственниками дома и выделяется в Счет - квитанции отдельной строчкой. Вознаграждение выплачивается из фактически поступивших денежных средств. В случае недостаточности вышеназванных средств, вознаграждение может быть пересчитано.

6. Ответственность

6.1. Председатель совета МКД несет ответственность перед Собственниками:

– за не своевременное выполнение решений принятых на общих собраниях собственниками помещений в МКД;
– за ненадлежащее исполнение либо неисполнение обязанностей предусмотренных настоящим Положением.

6.2. В случае нарушения действующего законодательства, настоящего Положения, либо утраты доверия со стороны собственников Совет МКД переизбирается досрочно по решению общего собрания собственников, а Совет МКД – лишается вознаграждения,

Утверждено решением общего собрания собственников помещений МКД.