

ДОГОВОР №1
управления многоквартирным домом

г. Кемерово

«13» января 2023г.

Собственники помещений многоквартирного жилого дома по адресу: **Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, пр. Московский, дом №9Б**, на основании решений общего собрания собственников помещений, оформленных протоколом №1 общего собрания от «29» декабря 2022 года, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК РЭУ-8» (ООО «РЭУ-8», ИНН 4205407108, ОГРН 1224200007041, лицензия № 560 от 24.06.2022г.), в лице заместителя директора Скруzman Ксении Владимировны, действующей на основании Доверенности б/н от 01.11.2022г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на основании статьи 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, пр. Московский, дом №9Б**, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия, одинаковые и обязательные для всех Собственников помещений в многоквартирном доме, размещен в ГИС ЖКХ и на сайте Управляющей организации, с соблюдением требований закона о персональных данных.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г.

1.3. Настоящий договор является договором смешанного вида, в соответствии с ч. 3 ст. 421 Гражданского кодекса РФ. На отношения Сторон по договору распространяются положения гл. 37 ГК РФ, регулирующих отношения по Договору подряда, гл. 39 ГК РФ, регулирующих отношения по Договору возмездного оказания услуг, а также гл. 49 ГК РФ и 52 ГК РФ, регулирующих отношения по агентскому договору с элементами договора поручения.

1.4. Органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений и обеспечения ими денежными средствами.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящих в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, и которые выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений, и критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, к работам, выполняемым на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, приведены в Приложении № 3.

1.6. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащий обслуживанию, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании. Стороны согласовали, что если Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав определяется Постановлением правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо. Уполномоченным собственниками лицом по настоящему договору может быть председатель совета многоквартирного дома, в случае его отсутствия (командировка, отпуск, болезнь и пр.) один из собственников помещений в многоквартирном доме.

Уполномоченное собственниками лицо в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предоставления акта, должен подписать предоставленный ему акт или представить письменные обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в письменном виде в виде отдельного документа. Предоставление уполномоченным собственниками лицом письменных возражений по акту производится путем их передачи в офис управляющей организации.

В случае, если в указанный срок уполномоченным представителем собственников не представлен подписанный акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр акта, остающийся в распоряжении управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома, в случае их отсутствия одним из собственников в многоквартирном доме.

В случае отказа уполномоченного лица подтвердить предоставление акта, он считается предоставленным уполномоченному лицу с даты направления акта заказным почтовым отправлением.

1.9. Управляющая организация ежегодно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, по форме, установленной действующим законодательством РФ.

1.10. На основании решения общего собрания Собственники предоставляют право Управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы, будут использованы на проведение работ и услуг по содержанию или ремонту общего имущества, выполнение дополнительных работ и услуг, в соответствии с решением общего собрания собственников.

1.11. С даты начала управления многоквартирным домом, определяемой решением общего собрания собственников помещений, а также указанной в договоре управления, положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми Собственниками помещений.

1.12. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

1.13. Если выполнение неотложных, аварийных работ, необходимых для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, и за возникновение которых она не отвечает в силу того, что собственниками не принято решение, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений многоквартирного дома.

1.14. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на текущий, целевой и капитальный ремонт общего имущества. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с предметом и целью настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов,

стандартов, норм и правил, санитарно-эпидемиологических норм и правил, иных нормативных правовых актов, с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

3.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по эксплуатации, обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах границ ответственности, в объеме собранных от собственников средств, в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, утвержденного Постановлением Правительства РФ, а также перечнем работ по текущему ремонту.

3.1.3. Обеспечивать предоставление Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг, путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственникам (нанимателям) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

В целях предоставления Собственникам коммунальных услуг Управляющая организация заключает Договор ресурсоснабжения, а также Договор на приобретение коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

До заключения и в случае расторжения Договора о приобретении Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации коммунального ресурса для предоставления коммунальных услуг, соответствующие коммунальные услуги Собственникам предоставляются ресурсоснабжающей организацией на условиях, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.4. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.5. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные технические осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах. На основании осмотров составляются дефектные ведомости технического состояния зданий, инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.7. Предоставлять услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе:

а) осуществлять учет доходов и расходов средств по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

б) осуществлять организацию начисления оплаты за управление, содержание, ремонт общего имущества, коммунальные услуги (в соответствии с заключенными договорами с ресурсоснабжающими организациями) с Собственников и нанимателей жилых помещений самостоятельно, либо путем заключения Договора с расчетным центром;

в) осуществлять контроль и оценку соответствия качества предоставленных коммунальных услуг Собственникам в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

г) осуществлять в судебном порядке взыскание задолженности с Собственников и нанимателей помещений, а также членов их семей, уклоняющихся от исполнения обязательства по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги;

д) принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами;

3.1.8. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником и иными лицами за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц – платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей с Собственников, нанимателей, пользователей помещений в многоквартирном доме, а также банковских платежных агентов и кредитных организаций, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

При привлечении третьих лиц для расчета размера платы, осуществления расчетов с Собственниками, нанимателями и пользователями помещений в многоквартирных домах и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных не требуется.

3.1.9. Производить работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно утвержденному Управляющей организацией плану. Выполненные работы/услуги, указанные в настоящем пункте, оформляются актами выполненных работ. Данные акты акцептуются уполномоченным Собственниками лицом (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома), в случае их отсутствия, любым из собственников помещений в данном доме. Исключения составляют

акты работ, выполненных по предписанию контрольных, надзорных и административных органов Российской Федерации, а также актов по выполненным неотложным и аварийным работам, выполнение которых необходимо для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, подписание которых уполномоченными представителями собственников МКД не требуется.

3.1.10. По заявке Собственника выдавать платежные документы, справки о поступлении денежных средств, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.11. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества, и дополнительно возмещаются Собственниками помещений многоквартирного дома.

3.1.12. Осуществлять прием обращений Собственников помещений многоквартирного дома (устных и/или письменных, как лично, так и от уполномоченных членов Совета многоквартирного дома), с проведением проверки по данным обращениям, составлением акта обследования по необходимости. Ответ по обращениям осуществлять в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

3.1.13. Предоставлять ежегодно в конце первого квартала текущего года отчет об исполнении условий настоящего Договора управления за предыдущий год уполномоченному Собственниками лицу (Председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома), а также размещать данный отчет на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети Интернет.

3.1.14. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты, указанной в пункте 8.1 настоящего договора.

3.1.15. На основании актов осмотров общего имущества многоквартирного дома составлять план работ по текущему ремонту общего имущества на следующий календарный год.

3.1.16. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.17. В случае поступления заявки от Собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме в аварийно - диспетчерскую службу, выяснить причины, характер обращения и принять оперативное решение о взаимодействии с аварийно-диспетчерской службой. Проинформировать Собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме о планируемых сроках исполнения заявки. Сроки исполнения аварийных заявок, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ. Выполнение заявок по устранению мелких неисправностей и повреждений осуществляется в сроки, согласованные с Собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме, направившим заявку.

3.1.18. Совершать мероприятия, необходимые для проведения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме при письменном обращении Собственников помещений, обладающих не менее 10 % голосов от общего количества голосов в многоквартирном доме и принятии общим собранием Собственников помещений решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом общего собрания.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Для надлежащего выполнения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества заключать Договоры с третьими лицами (подрядными организациями), осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.2.2. С согласия Собственников помещений (на основании решения общего собрания собственников) и при наличии финансовой возможности инвестировать собственные средства в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками помещений в многоквартирном доме. В случае досрочного расторжения договора управления многоквартирным домом по инициативе Собственников помещений, Управляющая организация вправе требовать возмещения понесенных затрат с каждого Собственника пропорционально его доли в общем имуществе.

3.2.3. По решению общего собрания Собственников, предоставлять в возмездное пользование третьим лицам общее имущество многоквартирного дома (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.). За ведение Договоров аренды общего имущества многоквартирного дома, установить и взимать вознаграждение Управляющей организации в размере 20 % от арендной платы.

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

3.2.5. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, ведение регистрационного учета), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.6. Оказывать Собственникам по их заявке и за счет средств Собственника дополнительные услуги, или выполнять работы, не входящие в состав услуг и работ, оказываемых по настоящему договору. Порядок оказания платных услуг, цены и тарифы на эти услуги определяются Управляющей организацией самостоятельно и могут быть изменены в одностороннем порядке.

3.2.7. Применять к Собственнику, имеющему задолженность перед Управляющей организацией по оплате услуг по настоящему Договору не запрещенные законом меры по взысканию просроченной задолженности, включая ограничение, либо временное прекращение предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору, начисление и взыскание пени по основному долгу, самостоятельно, либо путем привлечения по Договору третьих лиц, с последующим возмещением собственником затрат на ограничение и возобновление подачи коммунальных услуг.

3.2.8. Производить индексацию размера платы на жилищные услуги по истечении календарного года и при условии, что размер платы на жилищные услуги, или его часть, не был увеличен собственниками помещений в многоквартирном доме в данный период времени.

3.2.9. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.10. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;

3.2.11. Уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) любым из следующих способов: посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты, письменного извещения в почтовый ящик квартиры или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

3.2.12. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе по своей инициативе созывать и проводить общие собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.13. Принимать все необходимые меры по доведению Собственникам помещений необходимости принятия решения на общем собрании об утверждении обязательного перечня работ и услуг (неотложных, аварийных работ) в необходимом объеме и с экономически обоснованным финансированием в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

В случае, если собственники помещений проигнорируют предложения Управляющей организации, что станет причиной аварийной ситуации и повлечет причинение ущерба имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме и к возникновению административной ответственности, Управляющая организация, вправе компенсировать возникшие затраты с лицевого счета МКД.

3.2.14. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

4.1.3. В случае, если уполномоченное Собственниками лицо не выбрано, отказалось быть уполномоченным лицом либо прекратилось право собственности данного лица на помещение в данном МКД, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из Собственников в многоквартирном доме.

4.1.4. Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.5. На получение информации о тарифах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением и содержанием многоквартирного дома.

4.1.6. Утвердить на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме перечень работ по содержанию общего имущества, превышающего минимальный перечень, установленный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290, за отдельную плату.

4.1.7. Привлекать по согласованию с Управляющей Организацией подрядчиков для выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с заключением трехстороннего договора, предусматривающего взимание комиссии в размере 10%.

4.1.8. Пользователь вправе по своему выбору:

- а) оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;
- б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;
- в) вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги;
- г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

4.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция). Плата за жилое помещение и коммунальные услуги может вноситься с использованием системы.

4.2.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Собственники обязаны оплатить Управляющей организации пеню, начисленную в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4.2.3. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ, по содержанию и текущему ремонту общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также размер и условия их финансирования.

4.2.4. Использовать жилое помещение только для проживания, места общего пользования и придомовую территорию в соответствии с их назначением без ущемления прав третьих лиц.

4.2.5. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию обо всех случаях неисправностей в работе инженерных сетей и коммуникаций (в том числе внутри принадлежащего Собственнику помещения), на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также иных существенных обстоятельствах, результат воздействия которых может неблагоприятно отразиться на качестве исполнения обязательств по настоящему Договору, либо привести к возникновению чрезвычайной ситуации, сообщить по телефону аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации.

4.2.6. Возмещать Управляющей организации материальный ущерб, причиненный в результате невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, в том числе ущерб, связанный с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, ущерб, связанный с необходимостью производства ремонтных работ, в установленном законом порядке.

4.2.7. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов. При проведении строительных работ самостоятельно обеспечить вывоз строительного мусора и крупногабаритного мусора.

4.2.10. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником, обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола,

потолка и других, конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное время, а представителям аварийных служб для работ по ликвидации аварии – в любое время.

4.2.11. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.2.12. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое (нежилое) помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

4.2.13. Установить в принадлежащем Собственнику помещении приборы учета электроэнергии и водопотребления, ввести их в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки и предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

Под вводом в эксплуатацию подразумеваются следующие действия Собственника:

- приобретение прибора учета, установка прибора учета с привлечением специалистов управляющей организации либо, по согласованию с Управляющей организацией, иной специализированной организации, имеющей лицензию или иной разрешительный документ на производство данного вида работ. Установка прибора учета не является предметом настоящего договора и оплачивается пользователем дополнительно. В случае установки прибора учета с привлечением иной организации Собственник обязан вызвать представителя Управляющей организации не позднее 3 дней со дня установки прибора учета. Моментом ввода прибора в эксплуатацию считается день постановки прибора на коммерческий учет в Управляющей организации (опломбировка).

4.2.14. Сохранять установленные Управляющей организацией при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

4.2.15. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

4.2.16. Ежемесячно в период с 23 по 25 число текущего месяца предоставлять показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) в адрес Исполнителя коммунальных услуг.

4.2.17. При письменном обращении в адрес Управляющей организации предоставлять документ, подтверждающий право собственности, право пользования помещением, постоянную или временную регистрацию в помещении в многоквартирном доме.

4.2.18. Не размещать на лестничных площадках предметы бытового обихода, мебель, оборудование, инвентарь и пр. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно и за свой счет осуществлять вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

4.2.19. Собственники нежилых помещений обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) земельного участка в соответствии с кадастром;

- заключить договор на вывоз твердых коммунальных (бытовых) отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и, в случае размещения своего контейнера на контейнерной площадке МКД, на пользование контейнерной площадкой с управляющей организацией.

4.2.20. Ознакомиться с Границами ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками помещений и Управляющей организацией (Приложение № 5), ознакомить с указанными в Приложении правилами всех совместно проживающих с ним граждан, исполнять требования Организации, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.21. Уведомлять Организацию об отчуждении помещения не более чем в десятидневный срок с момента отчуждения.

4.2.22. Собственники обязаны не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в помещении, в том числе не закрывать декоративными панелями, коробами и прочими конструкциями запорную арматуру и части внутренних трубопроводов, если любая часть трубопровода не может быть доступна для осмотра и обслуживания без проведения работ по демонтажу данных конструкций. Собственник по требованию Управляющей организации освобождает трубопроводы от конструкций самостоятельно и за свой счет.

4.2.23. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Цена и оплата по договору.

5.1. Цена Договора управления определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и платы за коммунальные услуги. Цена договора управления определяется ежегодно исходя из установленного в соответствии с настоящим договором размера платы работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирным домом, платы за услуги управления, платы за коммунальные услуги, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.3. Плата за нежилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

5.4. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения в части оплаты ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается на основании действующего в расчетном периоде законодательства РФ и отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

5.5. Договоры на предоставление коммунальных услуг в нежилые помещения, услуг по обращению с ТКО заключаются собственниками нежилых помещений непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором.

5.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг утверждаются на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации. В случае, если размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не утвержден решением общего собрания собственников, то он устанавливается органами местного самоуправления в соответствии со ст. 158 ЖК РФ.

5.7. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества и Планом работ по текущему ремонту общего имущества. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия настоящего Договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим Договором.

5.8. Индексация размера платы на жилищные услуги производится по окончании календарного года на каждый последующий год, при условии, что размер платы на жилищные услуги в текущем году не был увеличен по решению общего собрания собственников помещений. Индексация производится на индекс потребительских цен, рассчитываемый Росстатом по Кемеровской области.

5.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

В случае, если общим собранием собственников помещений не принято решение о внесении платы за коммунальные услуги в адрес ресурсоснабжающих организаций, а также в случае заключения между Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией договора на поставку коммунального ресурса, Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг: Холодное водоснабжение; Горячее водоснабжение; Водоотведение; Теплоснабжение; Электроснабжение; Услуга по обращению с ТКО.

5.10. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и в случае наличия технической возможности установки такого прибора учета размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и (или) электроснабжению, предоставленную Собственнику в жилом помещении, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и (или) электроснабжению с применением повышающего коэффициента.

5.11. При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества Собственников такого помещения.

5.12. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносятся Собственниками ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим. Собственники нежилых помещений самостоятельно получают платежные документы по месту нахождения Управляющей организации. Неполучение платежных документов не освобождает Собственника от обязанности оплатить указанные услуги.

5.13. Управляющая организация предоставляет Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем. Если первые пять дней месяца являются нерабочими днями, платёжные документы предоставляются в первый следующий за ними рабочий день,

Доставка осуществляется путем размещения платежного документа в абонентском почтовом ящике, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом ящике Собственника, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Также платежный документ выдается по запросу Собственника непосредственно в Управляющую организацию.

5.14. При принятии соответствующего решения общим собранием Собственников помещений, плата за коммунальные услуги производится Собственниками (нанимателями) помещений непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций.

5.15. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Ответственность Сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с его условиями в границах эксплуатационной ответственности, в порядке, устанавливаемом действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. Стороны не несут ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным его выполнение;

б) полное, либо частичное невыполнение условий Договора явилось следствием действия непреодолимой силы, либо событий чрезвычайного характера.

6.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.4. Собственники помещений несут ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам, в результате несогласованной перепланировки или переустройства помещения, за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

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

- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ и не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

6.6. Управляющая организация не несет ответственность за результаты работ, услуг, выполненных третьими лицами по Договорам, заключенным ими с Собственниками помещений.

6.7. Обязательства собственников помещений в многоквартирном доме по оплате задолженности за оказанные услуги (выполненные работы) сложившейся до заключения настоящего договора управления многоквартирным домом, подлежат возмещению управляющей организации, предоставлявшей услуги в период управления в полном объеме.

7. Обработка персональных данных.

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных

данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

7.2 Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

7.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке, включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- сведения о регистрации права собственности в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

7.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

7.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

8. Срок действия договора, изменение и расторжение договора.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом и действует в течение пяти лет с пролонгацией на тот же срок, если в порядке раздела 8 договора не заявлено о его изменении, прекращении или расторжении.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором. Количество пролонгаций не ограничено.

8.3. Все дополнительные соглашения и приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и действуют в сроки, установленные для настоящего договора.

8.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, только если управляющая организация не выполняет условий такого договора, в соответствии с п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ. Невыполнение Управляющей организацией условий договора должно быть подтверждено актами не оказания услуг либо оказания услуг ненадлежащего качества, оформленными в порядке, предусмотренном действующим жилищным законодательством РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.

Для целей досрочного расторжения Договора в случае одностороннего отказа Собственников от Договора, общим собранием принимается решение об одностороннем отказе от исполнения Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора.

Уполномоченное собственниками помещений лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом решении путем предоставления документов, подтверждающих принятие общим собранием решения о расторжении Договора: копии решений собственников помещений по вопросам повестки дня, копию протокола общего собрания.

8.5. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий Кемеровской области, в т.ч. по решению органа государственного жилищного надзора (ч.5, ч. 5.1, ч. 6 ст.198 ЖК РФ), а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением её действия (ст.199 ЖК РФ). Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с учетом п. 8.6. Договора.

8.6. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий Кемеровской

области, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами прекращено или она аннулирована, дата прекращения Договора определяется в соответствии со ст. 200 Жилищного кодекса РФ.

8.7. До даты прекращения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 8.5. Договора, на отношения Сторон распространяются условия Договора, кроме обязанностей Управляющей организации по началу выполнения работ по текущему ремонту общего имущества, не относящихся к минимально-необходимым работам.

В случае, если Управляющая организация приступила к выполнению плановых работ по текущему ремонту общего имущества до начала действия указанного в настоящем пункте Договора периода, Управляющая организация обязана завершить их выполнение на условиях, установленных Договором, с последующим возмещением ей соответствующих расходов в порядке, указанном в п.8.8. Договора.

8.8. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату прекращения Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией, а также исполнительных листов, судебных приказов. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным п. 8.4 Собственники обязаны возместить Управляющей организации подтвержденный объем инвестиций на день расторжения договора, а также затраты, связанные с досрочным расторжением договора.

8.9. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме. К порядку вступления в силу изменений к договору, утвержденных общим собранием Собственников, применяются нормы пункта 8.1.

8.10. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством РФ, а также: при систематическом неисполнении Собственниками обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги, при этом, критерием систематического неисполнения Собственниками своих обязательств является совокупная задолженность собственников помещений в конкретном МКД перед Управляющей организацией в размере одного месячного платежа; при систематическом непринятии Собственниками решения об утверждении перечня работ (услуг) и их стоимости; по решению суда. При расторжении договора со стороны Управляющей организации, уведомление направляется председателю совета МКД почтовым отправлением, размещается на сайте Управляющей организации и досках объявлений, расположенных на общем имуществе МКД за 30 дней до даты расторжения договора.

8.11. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными к исполнению для всех Собственников и нанимателей помещений, а также иных лиц, пользующихся помещениями в данном доме на законных основаниях.

9. Прочие условия.

9.1. Все информационные уведомления для Собственников могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах (на сайте управляющей организации, на досках объявлений в многоквартирных домах). Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение Собственника и т.д.) могут осуществляться как лично, так и путем направления телефонограмм, заказных писем с уведомлением.

9.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями. Все, что не оговорено в настоящем договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.4. Настоящий Договор, согласно требованиям ст. 162 Жилищного кодекса РФ, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из Сторон.

9.5. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.
- Приложение № 2 Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 3 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, не входящих в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемых управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений и критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.
- Приложение № 4 Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.
- Приложение №5. Реестр собственников помещений многоквартирного дома, подписавших договор управления.

- Приложение №6. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками помещений и Управляющей организацией.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

«Собственники»

Настоящий договор утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, пр. Московский, дом №9б, оформленного протоколом №1 от «29» декабря 2022г.

Приложение №5. Реестр собственников помещений многоквартирного дома, подписавших договор управления.

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью «УК РЭУ-8» (ООО «РЭУ-8»),

650061, Кемеровская область – Кузбасс,

г.о. Кемеровский, г. Кемерово,

ул. Серебряный бор, д.6, к.2, кв. 99

ИНН 4205407108 КПП 420501001

ОГРН 1224200007041

Тел. +7 (905) 077-08-88

E-mail: uk_ruy-8@mail.ru

р/сч 40702810623060005752

Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»

Г. Новосибирск

БИК 045004774

к/сч 30101810600000000774

Заместитель директора



М.П.

/ Скруzman К.В.

Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.

I. В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) 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);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

«Собственники»

Приложение №5. Реестр собственников
Помещений многоквартирного
дома, подписавших договор
управления.

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью

«УК РЭУ-8» (ООО «РЭУ-8»),

Заместитель директора

М.П.

«УК РЭУ-8»

/ Скруzman К.В.



**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

I. 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	
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. обеспечение ограничения доступа граждан в подвалы и (или) технические подполья.
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; 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; 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; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; 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; выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; 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; 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; 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; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; 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; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; 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; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

	проверка и восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; обеспечение ограничения доступа граждан на крышу и (или) чердак.
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки, входов в подьезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: 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; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: 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; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания
оборудования и систем инженерно-технического обеспечения,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**

1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: - проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; - при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; - чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: - техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; - контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; - проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; - проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления, (если таковая имеется); - сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; - контроль состояния металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: - проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; - гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; - работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
4.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления; промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления;																																																											
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, аварийного освещения, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.																																																											
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.																																																											
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме																																																												
1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: <table><tr><td rowspan="2">Состав работ</td><td colspan="4">Вид оборудования на лестничных клетках</td></tr><tr><td>оборудование отсутствует</td><td>мусоропровод</td><td>лифт</td><td>лифт и мусоропровод</td></tr><tr><td>Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей</td><td colspan="4">ежедневно</td></tr><tr><td>Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа</td><td>3 раза в неделю</td><td>3 раза в неделю</td><td>1 раз в неделю</td><td>2 раза в неделю</td></tr><tr><td>Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов</td><td></td><td>ежедневно</td><td></td><td>ежедневно</td></tr><tr><td>Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей</td><td colspan="4">2 раза в месяц</td></tr><tr><td>Мытье лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа</td><td>2 раза в месяц</td><td>2 раза в месяц</td><td>1 раз в месяц</td><td>2 раза в месяц</td></tr><tr><td>Обметание пыли с потолков</td><td colspan="4">2 раза в год</td></tr><tr><td>Влажная протирка стен, дверей, плафонов</td><td colspan="4">2 раза в год</td></tr><tr><td>Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков</td><td colspan="4">1 раз в месяц</td></tr><tr><td>Мытье окон</td><td colspan="4">2 раза в год</td></tr><tr><td>Очистка снега и наледи тамбуров лестничных клеток</td><td colspan="4">ежедневно при наличии</td></tr></table>	Состав работ	Вид оборудования на лестничных клетках				оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	лифт и мусоропровод	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно				Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	3 раза в неделю	3 раза в неделю	1 раз в неделю	2 раза в неделю	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов		ежедневно		ежедневно	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц				Мытье лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	2 раза в месяц	Обметание пыли с потолков	2 раза в год				Влажная протирка стен, дверей, плафонов	2 раза в год				Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в месяц				Мытье окон	2 раза в год				Очистка снега и наледи тамбуров лестничных клеток	ежедневно при наличии			
Состав работ	Вид оборудования на лестничных клетках																																																											
	оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	лифт и мусоропровод																																																								
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно																																																											
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	3 раза в неделю	3 раза в неделю	1 раз в неделю	2 раза в неделю																																																								
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов		ежедневно		ежедневно																																																								
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц																																																											
Мытье лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	2 раза в месяц																																																								
Обметание пыли с потолков	2 раза в год																																																											
Влажная протирка стен, дверей, плафонов	2 раза в год																																																											
Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в месяц																																																											
Мытье окон	2 раза в год																																																											
Очистка снега и наледи тамбуров лестничных клеток	ежедневно при наличии																																																											
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 период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежеснежавшегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории в отсутствие снегопада от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) не реже трех раз в неделю; очистка придомовой территории от наледи и льда, обработка противогололедными веществами и смесями для недопущения скользкости пешеходных дорожек, тротуаров;																																																											

	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома с периодичностью, обеспечивающей их надлежащее санитарное содержание, но не реже одного раза в сутки; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд не реже двух раз в сутки.
3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории не реже одного раза в сутки; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома с периодичностью, обеспечивающей их надлежащее санитарное содержание, но не реже одного раза в сутки; ежедневная уборка газонов и их выкашивание 1 раз в месяц в летний период в границах территории согласно технического паспорта дома, а в кадастровых границах земельного участка – по мере необходимости; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, ежедневная уборка детских площадок и площадок для отдыха (при их наличии).
4.	Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов: организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок; организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.
5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты (при их наличии); информирование собственников, арендаторов и нанимателей помещений в многоквартирном доме о недопущении захламления помещений общего пользования и размещения домашних вещей и иного имущества в местах доступа к пожарным лестницам, системам противопожарного водоснабжения, средствам противопожарной защиты, а также в проходах и вблизи выходов.
6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.
7.	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации, с указанием источника финансирования.

«Собственники»

Приложение №5. Реестр собственников помещений многоквартирного дома, подписавших договор управления.

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью
«УК РЭУ-8» (ООО «РЭУ-8»),

Заместитель директора

М.П.

_____ / Скруzman К.В.



**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,**
не входящих в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемых управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений (по результатам осмотров общего имущества)

№ П/П	Наименование работ
1.	Строительные конструкции
1.1.	Лестничные клетки
	Ремонт лестничных клеток
	Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами
	Частичная и полная замена поручней лестничных ограждений
	Частичная замена и укрепление металлических перил
	Ремонт канализационных ниш
1.2.	Фундаменты и стены подвальных помещений
	Ремонт, восстановление стен подвала путем перекладки и усиления стен
	Устройство (заделка) вентиляционных продухов
1.3.	Фасады и стены
	Ремонт гладкой поверхности стен фасадов до 50%
	Перекладка кирпичных карнизов
	Ремонт крылец
	Ремонт балконных плит
	Ремонт балконных козырьков более 20%
	Заделка и герметизация швов и стыков более 20%
	Ремонт больших участков кирпичных стен
1.4.	Кровля
	Ремонт шиферных кровель до 50%
	Ремонт металлических кровель до 50%
	Ремонт мягких кровель до 50%
	Ремонт ж\б кровель до 50%
	Замена водосточных труб
	Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций кровли
	Укрепление и ремонт парапетных ограждений
1.5.	Окна, двери
	Смена и установка деревянных оконных рам
	Смена и установка деревянных дверных полотен
	Установка металлических дверей
	Замена чердачных люков на металлические
1.6.	Перекрытия
	Ремонт, замена деревянного перекрытия
	Утепление чердачного перекрытия
	Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий более 20%
	Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных полах
1.7.	Мусоропровод
	Ремонт загрузочных устройств, клапанов, мусоросборных камер, стволов более 20%
2.	Внутридомовое инженерное оборудование
2.1.	Система отопления
	Установка, смена запорной и регулирующей арматуры более 20%

	Замена участков трубопровода, с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием
	Замена распределительного трубопровода отопления (розлив)
	Замена стояков и проводок
	Замена приборов отопления в квартирах
	Замена подъездного отопления
	Замена полотенцесушителей
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов отопления
	Замена задвижек
	Установка насосов в жилых домах
2.2.	Система ХВС и ГВС
	Установка, смена кранов, вентилях, и др. запорной арматуры
	Замена участков трубопровода, с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием
	Замена распределительной сети трубопроводов холодной и горячей воды (розлив)
	Замена стояков и проводок включая контрольные краны
	Замена задвижек
	Установка насосов в жилых домах
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов
	Установка приборов учета
2.3.	Система канализации
	Замена участка трубопровода 1 труба, фасонных частей
	Замена канализационных труб с фасонными частями
2.4.	Электрооборудование
	Вынос или замена ВРУ, ремонт этажных щитков
	Замена электропроводки, перетяжка проводов
	Установка светильников РКУ
	Модернизация электрооборудования
	Замена и установка автоматических систем контроля
2.5.	Мусоропровод
	Замена загрузочных устройств, клапанов, мусоросборных камер, стволов
2.6.	Внешнее благоустройство
	Ремонт разрушенных участков асфальтобетонного покрытия проездов, тротуаров, отмосток
	Ремонт контейнерных площадок
	Изготовление, установка газонных ограждений.

Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

1. Объем финансирования:

- 1.1. Работы, выполнение которых требует значительных финансовых средств.
- 1.2. Непредвиденные работы.

2. Превышение минимальной продолжительности эффективной эксплуатации общего имущества, установленной ВСН – 58-88.

3. Предупреждение преждевременного износа и поддержание работоспособности и эксплуатационных характеристик элементов и систем МКД (работоспособных, но имеющих большой процент износа).

4. Наличие экспертного заключения о непригодности, нецелесообразности, возможной опасности дальнейшего использования элементов и систем.

5. Улучшение комфортности (условий) проживания:

- 5.1. Замена отопительных приборов на улучшенные (современного образца).
- 5.2. Утепление стен и участков стен.
- 5.3. Установка диспетчерских систем,
- 5.4. Монтаж пандусов.
- 5.5. Замена оконных блоков на улучшенные.
- 5.6. Замена электрических сетей на улучшенные (алюминий на медь, ролики на скрытую).
- 5.7. Замена элементов защиты электрооборудования (пробок на автоматы).
- 5.8. Установка энергосберегающего оборудования.
- 5.9. Установка малых форм (детские, спортивные площадки и подобное),
- 5.10. Установка ограждений.
- 5.11. Установка дополнительного запорного оборудования дверей (домофонов).

«Собственники»

Приложение №5. Реестр собственников помещений многоквартирного дома, подписавших договор управления.

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью
«УК РЭУ-8» (ООО «РЭУ-8»),
Заместитель директора

_____ / Скрузман К.В.



ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости) за счет дополнительного финансирования Собственниками помещений многоквартирного дома;

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, исходя из сведений, предоставленных Собственниками и пользователями помещений многоквартирного дома;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня, перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения реконструкции многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

е) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и

коммунальные услуги, в том числе:

начисление самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц по Договору, обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, в случае заключения Договора с ресурсоснабжающими организациями;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

ж) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731, включая ведение и размещение информации в сети «Интернет» на официальных сайтах для размещения информации;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

«Собственники»

Приложение №5. Реестр собственников помещений многоквартирного дома, подписавших договор управления.

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью
«УК РЭУ-8» (ООО «РЭУ-8»),

Заместитель директора

М.П.



/ Скруzman К.В.

**Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между
Собственниками помещений и Управляющей организацией.**

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

Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору определяются:

- **по обслуживанию придомовой территории** – согласно границ, установленных кадастровым планом земельного участка при наличии или согласно экспликации земельного участка на дом.

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

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

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

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

При замене собственником участка проектных стальных труб на стояке ХВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и мест присоединения этих труб к стояку.

При устройстве внутренних трубопроводов в помещении квартиры в строительные конструкции, либо закрытие их декоративными панелями, собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

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

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

При замене собственником участка проектных стальных труб на стояке ГВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и мест подсоединения этих труб к стояку.

При устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

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

- **по внутридомовой системе отопления** – стояки и подводка до прибора отопления.

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

При замене собственником участка проектных стальных труб на стояке отопления или ответвлении от него в помещениях квартиры на любые другие трубы, собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединения этих труб к стояку.

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

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

- **по системе вентиляции** – входное отверстие вентиляционного канала.

В случае выполнения собственниками переустройства (установка пластиковых окон, замена входных межкомнатных дверей, дверей в туалет и ванную комнату), вследствие чего нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, установки в вентиляционные отверстия вентиляторов и воздуховодов – ответственность за нерабочее состояние системы вентиляции возлагается на собственников помещений.

«Собственники»

Приложение №5. Реестр собственников помещений многоквартирного дома, подписавших договор управления.

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью
«УК РЭУ-8» (ООО «РЭУ-8»),

Заместитель директора



_____/ Скруzman К.В.