

**ДОГОВОР №01/11/2024**  
**управления многоквартирным домом по адресу:**  
**п. Мирный, ул. Ленина дом № 11.**

п. Мирный

«20» ноября 2024 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 456514 Челябинская область, Сосновский район, п. Мирный, ул. Ленина, дом № 11 (именуемые в дальнейшем **собственники помещений или собственники**), и Общество с ограниченной ответственностью «РЕСПЕКТ», в лице директора Аплекаева Вадима Валериановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным в многоквартирном доме (далее - многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «15» ноября 2024г. №12) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

"Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: **п. Мирный, ул. Ленина, д. 11** (далее – МКД) (протокол от «15» ноября 2024 г. № 12, первый экз. оригинала хранится в ГЖИ, второй экз. в Управляющей организации, размещен в Системе ГИС ЖКХ.).

1.2. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от № Л045-01048-74/01450484 от 16.10.2024 г.

1.4. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

- Жилищного кодекса Российской Федерации;
- Гражданского кодекса Российской Федерации;
- постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

- постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

- постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);

- постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

– Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

– иных нормативно-правовых актов в области жилищного законодательства РФ.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству РФ.

1.5. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору для сохранения многоквартирного дома (далее – МКД) в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.6. Настоящий Договор после подписания размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ ([www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)), на сайте ООО «РЕСПЕКТ» в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,

- обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям),

- осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственники помещений и пользующиеся помещениями в таком доме лица обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом или с момента, указанного в протоколе общего собрания собственников помещений (ч.7 ст. 162 ЖК РФ).

2.3. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД, предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с Минимальным перечнем работ собственникам и пользователям помещений.

2.4. Состав и техническое состояние общего имущества в МКД определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в Приложении № 3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждается общим собранием собственников помещений в МКД и не может быть утвержден в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД.

2.6. Перечень коммунальных услуг указаны в Приложении № 4 к Договору. Стоимость предоставляемых коммунальных услуг утверждается органом исполнительной власти Челябинской области в сфере тарифного регулирования.

2.7. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

2.8. Внутренние границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерно-технических сетей с собственниками помещений определяются в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. №491. Внешние границы общего имущества определяются по внешней границе стены МКД.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, законодательством РФ и нормативными правовыми актами Челябинской области в интересах собственников помещений и в соответствии с целями, указанными в п.2.2 Договора.

3.1.2. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с условиями Договора, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг в объеме и качестве, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.1.3. Своевременно и в полном объеме рассчитываться с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида. Не допускается использование Управляющей организацией денежных средств, полученных от Собственников и пользователей помещений в МКД за оказание коммунальных услуг, в иных целях.

3.1.4. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества. Готовить и представлять собственникам предложения по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД.

3.1.5. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД.

3.1.6. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги. Оформлять платежные документы и ежемесячно до 1 числа месяца, следующего за расчетным, направлять (вручать) их собственникам и пользователям помещений в МКД. Единый платежный документ (ЕПД) должен быть оформлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми к нему законодательством РФ.

3.1.7. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в установленном законодательством порядке, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа управления обязана передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо ЖК, ЖСК, либо в случае непосредственного управления МКД одному из собственников помещений в МКД, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, устранять аварии и выполнять заявки собственников и пользователей помещений в сроки, установленные Договором и законодательством РФ.

Информация о телефонах аварийно-диспетчерской службы размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: на доске информации в помещениях общего пользования, а также на официальном сайте Управляющей организации, в ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru).

3.1.9. Обеспечивать устранение недостатков коммунальных услуг, недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами РФ.

3.1.10. Составлять по требованию собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.11. Вести реестры собственников помещений в МКД, осуществлять сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в МКД на основании договоров (по решению общего собрания Собственников помещений в МКД), с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

3.1.12. Вести претензионную и исковую работу:

- по задолженности граждан за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с жилищным законодательством;
- при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников;
- в случае нарушения собственником или третьим лицом прав и интересов всех собственников помещений в МКД, в том числе вследствие причинения вреда общему имуществу собственников, нарушения порядка пользования жилым помещением;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

3.1.13. Ежегодно не позднее окончания первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год в письменной форме путем размещения отчета на информационных досках в подъездах, в системе ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru). При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 30 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.14. В случаях, предусмотренных законодательством РФ или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, в том числе, работу по направлению копий документов, заявлений, уведомлений и др. в случаях и порядке, предусмотренных жилищным законодательством.

3.1.15. Принимать и рассматривать обращения, заявки, претензии, жалобы и предложения собственников и пользователей помещений в порядке и сроки, предусмотренные законом.

3.1.16. Проводить прием собственников и пользователей помещений по всем интересующим вопросам на территории Управляющей организации в приемные часы.

3.1.17. Размещать обязательную к раскрытию информацию об Управляющей организации и о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

В системе ГИС ЖКХ помимо общей информации об Управляющей организации и деятельности по управлению МКД размещается информация об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах

по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги.

3.1.18. Прекратить предоставление коммунальных услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, управление МКД и предъявление за эти услуги и работы платежных документов Собственникам с даты расторжения Договора по основаниям, установленным жилищным и гражданским законодательством РФ.

3.1.19. С даты прекращения действия Договора расторгнуть в порядке и сроки, установленные законодательством договоры, заключенные Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД.

3.1.20. Не допускать использования общего имущества собственников без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.21. Осуществлять по заявлению собственника ввод в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (далее – ИПУ) коммунальных услуг с составлением соответствующего акта. В акте ввода в эксплуатацию индивидуального (квартирного) прибора учета в обязательном порядке указываются начальные показания такого прибора.

Также Управляющая организация обязана осуществлять ввод в эксплуатацию ИПУ после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.22. Принимать от собственника показания ИПУ, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником сведений об их показаниях.

Проводить проверки достоверности представленных собственником сведений о показаниях ИПУ и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляет собственник). При этом согласовать с собственником или пользователем время доступа в занимаемое жилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения не позднее чем за 3 (три) дня до начала проведения таких работ.

3.1.23. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования (ТО ВДГО) в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном Правилами пользования газом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410.

Размер стоимости услуг (работ) по ТО ВДГО устанавливается специализированной организацией в соответствии с Методическими рекомендациями о правилах расчета стоимости технического обслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, утвержденными федеральным органом исполнительной власти; периодичность услуг(работ) по ТО ВДГО устанавливается в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

3.1.24. Представлять интересы всех собственников во взаимодействии с третьими лицами по вопросам управления МКД в целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.25. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством РФ.

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

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать подрядные и иные сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.2. Привлекать для расчетов за жилищно-коммунальные услуги платежных агентов, расчетные центры или иные специализированные организации, осуществляющие прием населения по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, для производства начисления, сбора, перерасчета платежей собственникам и законным пользователям помещений.

Информацию о размере начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги можно получать по телефону 8(351)444-01-17 или через официальные Интернет-сайты ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru).

3.2.3. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников, пользователей помещений и проживающих совместно с ними лиц, приобретающих коммунальные услуги и пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, положениями Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 №152-ФЗ.

3.2.4. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;
- для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;
- для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;
- для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей.

3.2.5. Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое Собственником, в соответствии с целями исполнения настоящего Договора и положениями действующего законодательства РФ.

3.2.6. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.7. Требовать от Собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.8. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной и горячей воды, электрической энергии, составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.9. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.

3.2.10. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование третьим лицам в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.11. Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, законами и нормативными правовыми актами РФ.

3.2.12. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД и Жилищным кодексом РФ.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы:

- подтверждающие его права на льготы, а также права на льготы лиц, проживающих в помещении, занимаемом Собственником;
- подтверждающие право собственности на жилое помещение.

3.3.4. Своевременно информировать Управляющую организацию о смене Собственника жилого помещения и предоставлять в Управляющую организацию необходимые документы.

3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.3.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.8. Обеспечивать проведение поверок, а при необходимости ремонт или замену установленных за счет Собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления ремонта (замены) или поверки и дате установления прибора учета по итогам восстановления или поверки, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.3.9. Ежемесячно снимать показания и передавать полученные показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета Управляющей организации с 16 по 25 число текущего месяца по телефону единой сервисной службы по приёму показаний приборов учёта +7 (351) 444 01 17.

3.3.10. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.11. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или

отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в указанном в Договоре порядке, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца.

3.3.12. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

#### **3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

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

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

3.4.6. Требовать снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях и порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством РФ.

3.4.8. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.4.9. Привлекать для контроля качества выполняемых по настоящему Договору работ и оказываемых услуг сторонние организации, специалистов, экспертов. Соответствующее поручение Собственника оформляется в письменном виде.

3.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором.

#### **3.5. В рамках настоящего Договора Собственник не вправе:**

3.5.1. Использовать жилое помещение не по назначению.

3.5.2. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

3.5.3. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.4. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно переносить отопительные приборы в неотапливаемые помещения.

3.5.5. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов.

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

3.5.7. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия.

3.5.8. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы. Монтаж кондиционеров производится по предварительному согласованию с Управляющей организацией.

3.5.9. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути, лестничные площадки, приквартирные холлы и иные помещения общего пользования.

3.5.10. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00 часов (ремонтные работы не разрешается производить в период с 19 до 9 часов и с 13 до 15 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни) согласно закону г. Челябинска о тишине.

Если указанный временной интервал не соответствует временному интервалу, установленному для подобных ситуаций субъектом Российской Федерации, в котором находится МКД, применению подлежит последний.

3.5.11. Курить на балконе и в местах общего пользования.

#### **4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ**

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Минимальным перечнем работ и услуг по содержанию и иными требованиями законодательства.

4.2. Цена Договора определяется общей стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в год.

4.3. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится соразмерно доле Собственника в общем имуществе собственников помещений в МКД.

4.6. Размер платы за услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества утвержден постановлением Администрации Сосновского муниципального района.

4.7. Размер платы Собственника за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещения на размер платы за 1 (один) квадратный метр такой площади в месяц.

4.8. Размер платы за жилое помещение может быть уменьшен только по основаниям, указанным в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

4.10. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении Собственника, рассчитывается в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг и иным действующим законодательством РФ.

4.11. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении Собственника, оснащенного индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, который определяется на основании показаний ИПУ, установленных в жилом помещении собственника и предоставленных им в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

4.12. Порядок определения размера платы установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.13. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг.

4.14. Неиспользование Собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.15. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются нормативными правовыми актами органов государственной власти субъекта РФ.

4.16. В случае несвоевременной и/или не полной оплаты Собственником жилого помещения и коммунальных услуг Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

4.17. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу.

4.18. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, и/или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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

4.20. Реквизиты для оплаты ЖКУ по настоящему Договору указаны в платежных документах.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

5.1 Стороны несут ответственность за принятые на себя обязательства по настоящему Договору и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2 За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязательств виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.3 В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

6.2. Условия Договора, ущемляющие права Собственников по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, ничтожны.

6.3. В случае изменения законодательства, регулирующего права и обязанности Сторон по Договору, условия Договора применяются в той части, которая не противоречит действующим законам РФ, постановлениям Правительства РФ и иным нормативным правовым актам Российской Федерации и Администрации Сосновского муниципального района на момент исполнения соответствующего обязательства по Договору.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор заключен на 5 лет, вступает в силу с 20.11.2024 г.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут при условиях:

а) по инициативе собственников помещений:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ если управляющая организация не выполняет условий такого договора либо выполняет ненадлежащим образом с грубыми нарушениями, и принять решение о выборе иной управляющей организации или о смене способа управления данным домом.
- при введении в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

б) по инициативе Управляющей организации:

- в случае ликвидации, реорганизации Управляющей организации или признания ее банкротом в соответствии с вступившим в силу решением суда;
- если дом пришел в аварийное состояние по обстоятельствам, за которые Управляющая компания не отвечает;
- в связи с истечением (окончанием) срока действия договора управления и выраженном письменно уведомлении собственников и/или совета дома о нежелании пролонгировать договор на новый срок;

в) по вступившему в силу решению суда;

г) по соглашению сторон, утвержденному на общем собрании собственников.

7.4. Срок уведомления второй стороны о расторжении договора по основаниям, указанным в п.п. 8.2-8.3 не менее 2 месяцев до даты расторжения (прекращения) договора управления. Договор управления прекращает свое действие с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом с иной управляющей организацией или с регистрацией в установленном порядке жилищного объединения (ТСЖ).

7.5. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять условия Договора или отказываться от его исполнения в период действия Договора.

7.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в п.7.3 Договора, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить орган государственного жилищного надзора и орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный жилищный контроль.

7.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора. Неисполненные на момент расторжения Договора управления обязательства Собственников и нанимателей за жилищно-коммунальные услуги, предоставленные Управляющей организацией в период действия Договора управления, последняя вправе обратиться в суд для принудительного взыскания задолженности, включая пени.

7.8. В случае переплаты Собственником (нанимателем) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана вернуть Собственнику (нанимателю) сумму переплаты на основании письменного заявления о сумме переплаты на указанные Собственником реквизиты.

7.9. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников или на собрании совета дома, являющегося неотъемлемой частью Договора.

8.3. В соответствии с принятым решением собственников помещений в МКД если собственники уполномочили председателя совета дома заключить договор управления в новой редакции в порядке п.3 ч.8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, такой договор будет считаться заключенным надлежащим образом председателем совета дома от имени и в интересах всех собственников помещений.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр подлежит хранению у председателя совета МКД или иного лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений, в случае отсутствия совета МКД, второй экземпляр – у Управляющей организации.

## 9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Приложение №1 Реестр собственников помещений, подписавших договор управления и все неотъемлемые приложения к нему в отношении МКД.

Приложение №2. Состав общего имущества и характеристики технического состояния общего имущества в МКД.

Приложение №3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Приложение №4. Перечень предоставляемых коммунальных услуг.

Приложение №5. Протокол общего собрания от «15» ноября 2024 г. № 12.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### Управляющая организация:

ООО «РЕСПЕКТ»

Адрес: 456514, Челябинская область, Сосновский район, п. Мирный, ул. Ленина, д. 14, кв.4.

телефон: +7 (351) 444-01-17

ОГРН: 1147460003657 ИНН 7460016161 КПП 746001001

р/с 40702810705500010399 в ООО «БАНК ТОЧКА»

к/с 30101810745374525104

БИК 044525104

e-mail: [ooorespekt2024@mail.ru](mailto:ooorespekt2024@mail.ru)



Директор

Аплекаев В.В.

## СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

## I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: 456514, Челябинская область, Сосновский район, п. Мирный, ул. Ленина, д. 11.

2. Год постройки: 1974 г.

3. Год последнего капитального ремонта: 2012г

4. Количество этажей: 2 (два)

5. Наличие подвала: есть.

6. Наличие цокольного этажа: нет.

7. Наличие мансарды: нет.

8. Наличие мезонина: нет.

9. Количество квартир: 16 (Шестнадцать)

10. Строительный объем: 2 958 м<sup>3</sup>

11. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 792,0 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 731,7 кв. м

в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 60,3 кв. м

20. Количество лестниц 6 шт.

## II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

| Наименование конструктивных элементов      | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1. Фундамент                               | Бетонный ленточный блочный                                               | удовлетворительное                                                     |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | Кирпичные                                                                | удовлетворительное                                                     |
| 3. Перегородки                             | Кирпичные                                                                | удовлетворительное                                                     |
| 4. Перекрытия                              | Железобетонные плиты                                                     | удовлетворительное                                                     |

| Наименование конструктивных элементов                                                                                          | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| чердачные<br>междуэтажные<br>подвальные                                                                                        | Железобетонные плиты                                                     | удовлетворительное                                                     |
| 5. Крыша                                                                                                                       | Шиферная                                                                 | удовлетворительное                                                     |
| 6. Полы                                                                                                                        | Дощатые                                                                  | удовлетворительное                                                     |
| 7. Проемы<br>окна<br>двери                                                                                                     | Стеклопакет, пластиковые.<br>Деревянные, металлические.                  | удовлетворительное                                                     |
| 8. Отделка<br>внутренняя<br>наружная                                                                                           | Цементно-известковая штукатурка, обои, известковая побелка.<br><hr/>     | удовлетворительное                                                     |
| Наименование конструктивных элементов                                                                                          | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование<br>ванны напольные<br>телефонные сети и оборудование | Чугунные                                                                 | удовлетворительное                                                     |

| Наименование конструктивных элементов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)                                                                                               | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <p>10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг</p> <p>          электроснабжение</p> <p>          холодное водоснабжение</p> <p>          горячее водоснабжение</p> <p>          водоотведение</p> <p>          газоснабжение</p> <p>          отопление (от внешних котельных)</p> <p>          отопление (от домовой котельной) печи</p> <p>          калориферы</p> <p>          АГВ</p> | <p>Скрытая проводка</p> <p>Центральное</p> <p>Центральное</p> <p>Общесплавная</p> <p>Сетевое центральное</p> <p>Центральное</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> | <p>удовлетворительное</p>                                              |
| 11. Крыльца                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Железобетонные плиты                                                                                                                                                   | удовлетворительное                                                     |
| 12. Другое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Козырьки, отмостки.                                                                                                                                                    | удовлетворительное                                                     |

**Перечень работ по содержанию и текущему ремонту  
общего имущества собственников в многоквартирном  
доме.**

| № п/п  | Наименование видов работ<br>По техническому обслуживанию и текущему ремонту                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Периодичность<br>выполнения |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1.     | <b>Работы, выполняемые при проведении плановых осмотров</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1 раз в год по графику      |
|        | Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, отопления внутридомовых систем, устранение течи в трубах, очистка от накипи запорной арматуры, ее покраска, откачка фекальных вод, появившихся в подвале из-за засоров канализационной системы. Замена неисправных задвижек, вентилей. Замена неисправных участков стояков холодной и горячей воды, отопления и канализации.                                                                                                                                                                                                                    | По необходи-ти              |
|        | Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях; общественного пользования, и др.). Прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                             |
| 2.     | <b>Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1 раз в год по графику      |
| 2.1.   | Проверка механизмов и открывающихся элементов окон, ворот, дверей в местах общего пользования, уборка мусора с чердаков и подвалов, укрепление флагодержателей, номерных знаков.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |
| 2.2.   | Консервация системы центрального отопления (снятие или установка заглушек на задвижках вводов)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
| 2.3.   | Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков. Осмотр кровель фасадов и полов в подвалах работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции на чердаках, контроль за исправным состоянием швов и соединений металлических конструкций, стыков железобетонных конструкций и др. несущих и ограждающих конструкций, выявление возможных повреждений в результате атмосферных и др. воздействии.                                                                                                                                                                                                                 |                             |
| 3.     | <b>Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1 раз в год по графику      |
| 3.1.   | Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, бойлеров, ремонт чердачных перекрытий, укрепление и ремонт парапетных ограждений, остекление, замена и закрытие чердачных слуховых окон, входных дверей и дверей вспомогательных помещений, изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках и в подвалах домов, ремонт утепление и прочистка дымоventилиационных каналов, проверка состояния желобов и водостоков, ремонт и укрепление входных дверей, контроль состояния кровли и устройств по отводу атмосферных осадков и талых вод с крыши. |                             |
| 3.2.   | Регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |
| 3.3.   | Заделка продухов в цоколях и вентиляции на чердаках зданий                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |
| 4.     | <b>Перечень -основных работ по текущему ремонту зданий и объектов:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | По необходи-ти              |
| 4.1.   | <b>Фундаменты и стены подвальных помещений</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
| 4.1.1. | Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |
| 4.2.   | <b>Стены</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | По необходи-ти              |
| 4.2.1. | Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и переделка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2м2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |
| 4.2.2. | Постановка на раствор отдельных выпавших камней                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |
| 4.2.3. | Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
| 4.2.4. | Герметизация швов панельных стен отдельными местами.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |
| 4.3.   | <b>Перекрытия</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | По необходи-ти              |
| 4.3.1. | Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междублочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |
| 4.4.   | <b>Крыши</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | По необходи-ти              |
| 4.4.1. | Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр. места проходов через кровлю, стояков и т.д.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |
| 4.5.   | <b>Оконные и дверные заполнения, светопрозрачных конструкции</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | По необходи-ти              |
| 4.5.1. | Ремонт оконных и дверных приборов в местах общего пользования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |
| 4.5.2. | Замена разбитых стекол, стеклоблоков в местах общего пользования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |
| 4.6.   | <b>Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | По необходи-ти              |
| 4.6.1. | Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |
| 4.6.2. | Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |
| 4.6.3. | Восстановление отдельных элементов крылец, зонтов над входами в подъезды, подвалы.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |
| 4.6.4. | Ремонт входной группы (входной блок, тамбур)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 4.7.    | Полы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | По необход-ти   |
| 4.7.1.  | Замена отдельных участков покрытия полов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
| 4.8.    | Внутренняя и наружная отделка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1 раз в 5-7 лет |
| 4.8.1.  | Штукатурно-малярные работы во всех помещениях, кроме жилых.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| 4.8.2.  | Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| 4.9.    | Центральное отопление, вентиляция, водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | По необход-ти   |
| 4.9.1.  | Смена отдельных участков трубопроводов, неисправных секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры, замена вводов по холодной, горячей воде и систем отопления, замена сальных радиаторов при течи.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| 4.9.2.  | Восстановление разрушенной тепловой изоляции.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |
| 4.9.3.  | Гидравлическое испытание и промывка системы (регулирующих диафрагм с увеличением или уменьшением входных отверстий для предъявления их теплоснабжающим организациям, разборка, очистка и проверка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |
| 4.9.4.  | Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
| 4.9.5.  | Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| 4.9.6.  | Ремонт или замена регулирующей арматуры                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |
| 4.10.   | Электротехнические и слаботочные устройства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | По необход-ти   |
| 4.10.1. | Замена неисправных участков электрической сети здания, осмотр изоляции проводов, распаечных коробок, паяк кабелей и проводов, устранение провеса проводов и кабелей, ремонт линий электропитания освещения подвального помещения, замена светильников, ламп, выключателей, розеток, поврежденных участков линий электропитания, прокладка электротехнических труб пластиковых с затягиванием проводов в местах общего пользования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| 4.10.2. | Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей водораспределительных устройств, щитов, выявление и устранение неисправностей, проверка болтовых соединений, проверка наконечников электропроводов, проверка изоляции электропроводов, замена отдельных деталей, узлов, агрегатов, проверки прочности крепления мест присоединения контура повторного заземления, перетягивание, ремонт или смена отдельных участков электрических сетей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вставок. При выходе из строя - замена. Ревизия понижающих трансформаторов, восстановление нарушенной маркировки и одноименных схем электропитания, опрессовка перегоревших наконечников, проверка схем учета электроэнергии, проверка болтовых соединений, прочности контактов в сжимах, изоляции электропровода, исправности автоматических выключателей, пакетных переключателей, приборов учета электроэнергии, пробочных предохранителей - при выходе из строя их замена. Выявление несанкционированных подключений дополнительных линий электропитания, установки дополнительных автоматических выключателей, переделки электрощитов без оформления документации и согласования, проверка и ремонт конструкций для кабеля и провода. |                 |

#### Критерии оценки качества работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

| № п/п | Виды работ                                    | Оценка выполнения работы                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                             |
|-------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                               | «хорошо»                                                                                                                                                                                                                                                            | «удовлетворительно»                                                                                                                                                                                         |
| 1.    | Санитарное содержание придомовой территории   |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                             |
| 1.1.  | Внешнее благоустройство                       | Исправная работа наружного освещения в темное время суток. Осветительные приборы не требуют ремонта и замены перегоревших ламп. Отсутствие загрязненности на ограждениях и элементах оборудования площадок.                                                         | Исправная работа наружного освещения в темное время суток. Осветительные приборы не требуют ремонта и замены перегоревших ламп. Отсутствие загрязненности на ограждениях и элементах оборудования площадок. |
| 2.    | Санитарное содержание дома                    |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                             |
| 2.1   | Содержание фундаментов и подвальных помещений | Двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии. Подвальные помещения и проходы к ним не захламлены и убраны. Постоянно поддерживается нормативный температурный режим. Отсутствуют затопленные участки. Отсутствуют грызуны и насекомые. Пряжки убраны. | Двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии. Отсутствуют затопленные участки. Отсутствуют грызуны и насекомые; исправно работает освещение подвальных помещений.                             |
| 2.2   | Содержание наружных стен                      | Номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы. Отсутствие загрязненных участков и посторонних надписей.                                                                                                                                          | Номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы.                                                                                                                                           |

|     |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.3 | Содержание входов в дом                              | Свободный подход к входным дверям и отсутствие захламленности во входной зоне здания. Входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором. Дверные замки и ручки надежно закреплены и исправно работают. Утепление дверей позволяет поддерживать нормативный температурный режим.                                                                                                                                                                                                                                                                        | Свободный подход к входным дверям и отсутствие захламленности во входной зоне здания. Отсутствие снега, наледи, песка и мусора на площадках и крыльцах перед входом в подъезды. Входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором. Дверные замки и ручки надежно закреплены и исправно работают. Исправно работает освещение подъезда, осветительные приборы не нуждаются в ремонте и замене. |
| 2.4 | Содержание окон и дверей в местах Общего пользования | Поверхности оконных блоков и подоконных досок прошпаклеваны и аккуратно выкрашены. Окна остеклены полностью. Утепление окон позволяет поддерживать нормативный, температурный режим в помещениях. Открывающие механизмы окон работают исправно. Оконная фурнитура на всех окнах в комплекте. Поверхность дверей без следов разрушения. Механизмы открывания дверей работают исправно. Дверные замки и ручки в комплекте и исправно работают. Двери в местах витражных наполнений остеклены. Двери снабжены необходимыми доводчиками, пружинами, упорами. | Поверхности оконных блоков и подоконников прошпаклеваны и аккуратно выкрашены. Окна остеклены полностью. Утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях. Открывающие механизмы окон работают исправно. Механизмы открывания дверей работают исправно. Дверные замки и ручки в комплекте и исправно работают. Двери в местах витражных наполнений остеклены. |
| 2.5 | Содержание лестниц                                   | Перила и поручни аккуратно выкрашены. Лестницы не захламлены. Освещение лестниц работает исправно, осветительные приборы не нуждаются в ремонте и замене перегоревших ламп.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Лестницы не захламлены. Освещение лестниц работает исправно, осветительные приборы не нуждаются в ремонте и замене перегоревших ламп.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.6 | Содержание крыш и чердачных помещений                | Отсутствует захламленность чердачных помещений. Выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии, запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии. Слуховые окна и специальные люки в исправном состоянии и закрыты. Кровля очищена от мусора, снега и наледи.                                                                                                                                                                                                                                       | Выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии. Запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии. Устройства заземления, радио и телеантенны надежно закреплены и пригодны к эксплуатации.                                                                                                                                                 |

### **Перечень предоставляемых коммунальных услуг.**

Вот что входит в список коммунальных услуг, которые предоставляют жильцам:

1. Холодная вода.
2. ХВС ОИ.
3. ГВС ОИ.
4. Водоотведение.
5. Водоотведение ОИ.
6. Электроснабжение (ОДН).
7. Содержание и ремонт общего имущества.

У потребителя может быть одна коммунальная услуга или несколько, но не обязательно все, которые входят в перечень.

Если в многоквартирном доме нет общего прибора учета (ОДПУ), плата за его установку ложится на плечи собственников помещений. Оплатить ОДПУ собственник квартиры может единовременно или в рассрочку до пяти лет, нежилого помещения — только единовременно.

КУ должны предоставлять круглосуточно. Если произошла авария или проводятся профилактические работы, исполнитель может приостановить подачу определенного ресурса, например горячей или холодной воды, на несколько часов до устранения причины аварии или окончания работ.