

№ 24

Утвержден
протоколом очередного общего собрания
собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном
по адресу: г. Ростов-на-Дону,
ул. Нижегородская, 31 строение 4
от 28.08.2020 г. №2



АВИАТОР
УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ
ДОМОМ**

г. Ростов-на-Дону
2021г.

допускает их захламывания и загромождения. Не затрудняет посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на технический этаж, записные входы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранит в принадлежащем помещении и местах общего пользования мусора и предметов, затрудняющих воздухо-, тепло- и пожаробезопасность помещения и предметы. Не допускает нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;

д) не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загромождению придомовой территории;

е) при оборудовании помещений санитарно-технического и иного оборудования, входящего в жилую/нежилого помещения, немедленно принимать все возможные меры к их устраниению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей организации»;

ж) соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц;

з) информировать «Управляющую организацию» не позднее 10-ти рабочих дней с даты произошедших изменений, касающихся:

- площади собственности помещения;

- изменений количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц в нем;

з) заключения договора найма/аренды (договора), в которых обязательна вывеска плиты за помещением, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на владельца/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного владельца/арендатора, наименование и реквизитов организации, оформившей право аренды, сроков найма/аренды;

и) нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета электрической и тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения;

к) соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный ЖК РФ, постановлениями органов местного самоуправления, иными нормативными актами;

л) в случае проведения мероприятий по переустройству помещения (перепланировка помещений, переустройство помещений, реконструктивные работы), предоставить для согласования «Управляющей организации» в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещения собственника;

м) не нарушать проектно-техническую систему существующего воздухообмена зашиваемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения;

н) не проводить мероприятий по переустройству, изменению проектно-технической конструкции проходных инженерных сетей и загражденных целостности обшивки внутридомовых стояков отключающего, горячего водоснабжения и канализации, в том числе не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, содержания в сетях приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей);

о) не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению;

п) не удерживать полов с подтоплением от общей внутридомовой системы отопления (горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка);

р) не производить срыв теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении «Собственника» (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влечет за собой получение дополнительной услуги отопления по ставке, либо полностью блокирует работу стояка);

с) не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах, и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласия с «Управляющей организацией» (установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влечет за собой получение услуги отопления всеми потребителями и приводит к увеличению затрат на приобретение данной услуги);

т) не устанавливать, не подключать и не использовать электротехнические приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласия с «Управляющей организацией»;

у) максимально допустимая общая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которую может одновременно использовать потребитель составляет --- 10 кВт;

ф) не устанавливать телевизионные и иные прямо-передающие антенны на фасаде здания, крыше и техническом этаже без письменного согласия с «Управляющей организацией»;

г) во время проведения ремонтных работ в помещении «Собственника», осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения «Собственника» (складирование строительного мусора в местах

общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда);

с) самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить «Управляющей организацией» в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, складируемого в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного «Управляющей организацией» счета;

д) не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении «Собственника» путем проведения своевременного, профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении «Собственника» самостоятельно, силами «Управляющей организации» или сторонних организаций;

е) своевременно информировать «Управляющую организацию» о возникших неисправностях и аварийных ситуациях в помещении «Собственника» и в местах общего пользования в многоквартирном доме;

ж) соблюдать правила содержания домашних животных, не содержать их на лоджиях. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при содержании их в помещении и выгуле на придомовой территории, не парковать личные и принадлежащие к собственнику автомобили на газонах, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, не закрывать проезды на проезжей части дороги автомобилями, опорами и аварийных служб;

з) устанавливать сплит-систему на специально крепящийся установленные на фасаде здания, не нарушая целостности системы фасада и не превышая предельно допустимые нагрузки, согласно проектным решениям;

и) не допускать выхода из строя пожарной сигнализации - устройств адресных дымовых, пожарных извещателей (устанавливаемых в прихожих квартирах) и автономных, дымовых, пожарных извещателей (устанавливаемых в жилых помещениях). В случае поломки срабатывает автоматика, на пульте у консьержа высвечивается номер помещения, включаются вентиляторы дымоудаления, вентиляторы котлера, заслонки дымоудаления, останавливаются лифты, включаются пожарные насосы, в автоматическом режиме сигналы о пожаре поступает на пульт МЧС. Восстановление пожарной сигнализации осуществляется после согласования с «Управляющей организацией» за счет средств собственника в полном объеме с обязательным привлечением специализированной организации;

к) при отсутствии на срок более двух суток искреплять все вентиляционные, горячие воды отключать от сети электробытовые приборы;

л) Снабжать всех совместных проживающих в жилом помещении либо использующих помещения, принадлежащие «Собственнику», десантообогревателями с условиями настоящего Договора. Члены семьи «Собственника», проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи;

м) Лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с «Собственником» данного соглашения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора;

н) Собственнику запрещается

2.8. Собственнику запрещается
2.8.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в техническом паспорте помещения.

2.8.2. Самостоятельно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

2.8.3. Нарушать самовольно пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повержения.

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

2.8.5. Проводить монтаж оборудования, систем и других приспособлений связанных с креплением к системе фасада многоквартирного дома.

2.8.6. Проводить в помещении ремонтные и отделочные работы, связанные с повышенным шумом или вибрацией с 23.00 часов до 7.00 часов следующего дня (в выходные и праздничные нерабочие дни - с 23.00 часов до 8.00 часов следующего дня).

2.8.7. Складирование (хранение, размещение) строительного мусора в местах общего пользования, на площадке для твердых бытовых отходов, на придомовой территории.

4.2.3. При обнаружении у «Собственника» жилого помещения изменения схемы включения расчетного счетчика энергии (ресурса) (электро-тепло-водо-счетчика и т.д.), его повреждение, срыва пломбы, искусственного торможения и других нарушений с целью снижения показаний потребления энергии (ресурса) «Собственник» оплачивает за 6 месяцев до момента выявления нарушения по нормативам и тарифам.

4.2.4. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к данному Договору, может быть изменен в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ.

4.2.5. Самостоятельно определять очередность, сроки и способы выполнения работ и оказания услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества и ее производственных возможностей.

4.2.6. Принимать от «Собственника» плату за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и техническому ремонту многоквартирного дома, за коммунальные услуги, своевременно ставить в известность «Собственника» об изменении размера оплаты, требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договорами, - уделить неустоек (штрафов, пеней);

4.2.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных «Собственником», проводить переучет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.8. По согласованию с «Собственником» производить осмотр технического состояния инженерного оборудования в помещении «Собственника», поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома. Готовить предложения к общему собранию Собственников помещений по установлению размера платы за жилищное помещение на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг на предстоящий год. Проводить общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома с использованием электронной системы.

4.2.10. На основании принятого на общем собрании Собственников помещений решения заключить от имени Собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, рекламных объявлений на общем имуществе многоквартирного дома (состав общего имущества определен Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. № 491), при соблюдении правил и норм действующего законодательства, с целью привлечения дополнительных средств на содержание и текущий ремонт данного дома. Десятичные средства, поступившие в результате использования общего имущества, распределяются в следующем порядке: 70% - на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ указанных в п. 4.2.28, 30% - компенсации затрат Управляющей организации.

4.2.11. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренных в Приложении к настоящему Договору, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

4.2.12. Требовать надлежащего исполнения «Собственниками» своих обязанностей по настоящему договору.

4.2.13. Требовать от «Собственника» оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

4.2.14. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственников». 4.2.15. Ограничивать предоставление жилищно-коммунальных и прочих услуг, в случае просрочки оплаты за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома и коммунальные услуги более шести месяцев, а также в случае нарушения требований Правил пользования жилищными помещениями, до момента ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений.

4.2.16. При наличии задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг более 3х месяцев, или выявленных нарушений пользования коммунальными услугами вправе приостановить предоставление коммунальных услуг через один месяц после внесения предоплаты потребителя.

4.2.17. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, если оно произошло в результате неправомерной силы или по вине «Собственника», или третьих лиц.

4.2.18. Размещать в многоквартирном доме соответствующую службу, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома.

4.2.19. В случае передачи многоквартирного дома в управление «Управляющей организацией» помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, «Собственник» предоставляет право «Управляющей организации» входить в аренду помещения либо оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения «Управляющей организацией» законных прав и интересов «Собственников» многоквартирного дома и действующего законодательства.

включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

3.29. Организовывать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников помещений в МКД, на основании раздела 4 Правил осуществления деятельности и пользователей помещений в МКД, на официальном сайте «Управляющей организации» в сети Интернет, в ИИС ЖСК.

3.30. Организовать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД; в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет.

Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации, а также через ИИС ЖСК. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

3.31. В целях исполнения Договора «Управляющая организация» предоставляет «Собственникам» необходимую информацию одним из нижеуказанных способов:
- путем размещения информации на информационных стендах, расположенных в холлах подъездов, в местах, доступном для всех «Собственников»;

- путем указания информации в квитанционном документе;

- путем размещения на официальном сайте управляющей организации.
3.33. При принятии решения об общем собрании Собственников помещений (обновить техническую документацию по многоквартирному дому. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Требовать исполнения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору, в том числе услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества.

4.1.2. При причинении ущерба имуществу дома вследствие аварии на инженерных сетях, требовать от «Управляющей организации» составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

4.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Управляющей организации».

4.1.4. Участвовать в планировании работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома, в проверке предоставляемых «Управляющей организацией» услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, коммунальных услуг.

4.1.5. Соперничать с иным помещением все средства, не противоречащие действующему законодательству.

4.1.6. Требовать снижения платы в связи с некачественным или не полным предоставлением услуг, выполненным работ.

4.1.7. Проводить сверку расчетов по оплате за содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг.

4.1.8. Получать от «Управляющей организации» официальные справки.

4.1.9. Обращаться с жалобами на действия или бездействие «Управляющей организации» в контролирующие органы.

4.2 Управляющая организация имеет право:

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

4.2.2. Указывать жильцам на нарушение ими правил содержания жилищного фонда (жилья), влечущее снижение качества или порчу общего имущества.

4.2.20. В интересах «Собственников» выступить в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с надлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

4.2.21. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователем помещений время работников «Управляющей организации», а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, представитель органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учёта, проведение необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

4.2.22. Осуществлять функции Заказчика работ по техническому обслуживанию многоквартирного дома на основании соответствующих программ и планов, согласованных с «Собственником» в установленном порядке.

4.2.23. В случае неисполнения «Собственником» своих обязанностей по участию в расходах по оплате за выполнение работ и оказание услуг по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту многоквартирного дома, по оплате коммунальных услуг предоставлять требования в судебном порядке полаганию задолженности с момента, когда плательщик должен был произвести с учётом пени в размере, установленном законодательством, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, вступая фактически день оплаты.

4.2.24. Оказывать «Собственникам» на возмездной основе другие дополнительные услуги, в том числе услуги по ремонту принадлежащего им помещения, ремонту и замене внутриквартирного оборудования, монтажу оборудования индивидуального пользования, по государственной регистрации права собственности на помещение, по согласованию перепланировки, переоборудования и переустройства помещения и другие услуги, не противоречащие уставной деятельности «Управляющей организации» и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчёт за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются «Собственником» дополнительно, согласно договорной цене.

4.2.25. «Управляющая организация» имеет право передавать сведения о «Собственниках» имеющихся задолженностей третьим лицам согласно действующему законодательству РФ для осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги и взимания долгов.

4.2.26. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и переносе помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их по назначению.

4.2.27. На условиях, определенных решениями общего собрания Собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

4.2.28. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в многоквартирном доме, неотложные и обязательные работы, аварийные работы, устранение последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также по предписанию надзорных органов.

4.2.29. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с решенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактически расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказывающих услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указавшая разница остается в распоряжении Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность собственника:

5.1.1. «Собственник» несет ответственность в случаях нарушения:

- своих обязательств, предусмотренных настоящим договором;
- требований пожарной безопасности;
- правил пользования жилым помещением и общим имуществом дома;

5.1.2. «Собственник», не обеспечивающий допуск в заранее согласованное время работников «Управляющей организации» для проведения работ на инженерных сетях, осмотра инженерного оборудования, несет материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед «Управляющей организацией» и третьими лицами.

5.1.3. «Управляющая организация» вправе взыскать с «Собственника» ущерб, причиненный неисполнением исполнением обязанностей по настоящему договору. В случае неисполнения «Собственником» обязанностей по проведению ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, «Собственники» несут перед «Управляющей организацией» и третьими лицами (другими «Собственниками» и членами их семей, имуществу которых причислен вред) материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.1.4. В случае несправности индивидуальных приборов учета, при выявлении фактов иного количества проживающих и не внесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые вносится в расчёте на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта, «Управляющая организация» вправе взыскать с «Собственника» жилищные расходы за период, в течение которого по настоящему договору за предшествующий период времени.

5.1.5. Несовременно и (или) не полностью внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, должник обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тринадцатого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение десяти календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения десяти календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплаты не произведена. Начиная с десятидневного дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, на день фактической оплаты в размере одной сотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.1.6. Несет ответственность за возможное нарушение предоставленных жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проводимыми «Собственником» мероприятиями по переустройству жилого помещения.

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Она освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказаны невозможными вследствие взыскания «Собственником» жилищные расходы, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2.2. Не отвечает перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам «Собственника», возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию помещения «Собственника», а также по долгам, связанным с деятельностью «Собственника».

5.2.3. Несет солидарную ответственность совместно с «Собственником» помещения перед третьими лицами за устранение последствий аварии если в этом есть её вина.

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

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делаящие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и тому подобное;

5.3.2. Стороны, для которой возможна невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будет служить официально заверенные справки соответствующих органов.

6. СТОИМОСТЬ УСЛУГ

6.1. Порядок определения цены договора:

6.1.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества дома, коммунальные и иные услуги.

- Плата за содержание жилого помещения, включенную в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Плата за содержание, техническое обслуживание многоквартирным домом является агентским вознаграждением Управляющей организации за исполнение последних обязательств на себя обязательств согласно настоящему договору.

- Плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение и обращение с твердыми коммунальными отходами.

6.1.2. Размер платы за жилое помещение определяется по объему собранной собственником помещений в таком доме. Размер платы определяется с учетом предположений управляющей организации и устанавливается сроком на один год. Размер платы должен быть соразмерным утверждению перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД.

6.1.3. Размер пл

общего имущества подлежат ежегодному индексированию с учетом коэффициента инфляции установленного Федеральной службой государственной статистики (Росстат) за прошлый год, на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ростовской области, в случае если собственниками помещений на общем собрании не принято решение об утверждении размера платы за предоставляемые услуги по управлению и выполнению работ по содержанию общего имущества на следующий год.

6.1.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определенного по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.2. Порядок внесения платы за содержание, техническое обслуживание, ремонт общего имущества дома и платы за коммунальные услуги.

6.2.1. «Собственник» несет расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвует в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения. Доля «Собственника» в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения. Производятся оплату расходов на текущее содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с момента подписания акта приема-передачи помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому «Собственнику» переходит обязательство предыдущего «Собственника» по оплате расходов на текущее содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Плата за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества дома в соответствии с настоящим договором, выносится из расчета общей площади жилого/не жилого помещения.

6.2.2. Внесение платы в порядке, указанном в настоящем договоре, осуществляется «Собственником» помещению на расчетный счет «Управляющей организации».

6.2.3. «Собственник» производит расчет с «Управляющей организацией» за выполнение работ и оказание услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту многоквартирного дома, платы за коммунальные услуги на основании правил учета, норм потребления и тарифов, утвержденных за установленным порядком органами местного самоуправления, оплачивает агентское вознаграждение за начисление, сбор и перечисление денежных средств за потребленные коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

6.2.4. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

6.2.5. Плата за услуги «Управляющей организации» вносится «Собственником» ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.2.6. Оплата коммунальных услуг может быть проквэсчена «Собственником» в форме авансового платежа.

6.2.7. Не использование помещения «Собственником», наемными лицами и иными лицами не является основанием не вносить плату за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6.2.8. При наличии просроченной задолженности за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт многоквартирного дома, жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные «Собственником» на расчетный счет «Управляющей организации», зачисляются в счет погашения задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условий настоящего Договора.

6.3. «Управляющая организация» вправе оказывать «Собственникам» помещениям разовые дополнительные работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором.

6.3.1. Плата за разовые дополнительные работы и услуги устанавливается согласно Положению о предоставлении платных услуг населению, утвержденного «Управляющей организацией».

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ОБЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

7.1. При временном отсутствии «Собственника» в помещении более 5 полных календарных дней подряд производится перерасчет платы за коммунальные услуги при отсутствии в помещении индивидуальных

приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, в период установки (замены) новых приборов учета.

7.2. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится «Управляющей организацией» в течение 5 рабочих дней на основании письменного заявления «Собственника», поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия «Собственника» пропорционально количеству дней временного отсутствия, исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день прибытия в места постоянного жительства и день прибытия на это место. К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия «Собственника» и (или) совместно проживающих с ним лиц по месту постоянного жительства «Управляющей организации» в праве проверять подлинность представленных «Собственником» документов.

7.3. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется в случае изменения тарифов на коммунальные услуги, которые утверждаются тарифной комиссией города, области.

7.4. В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества «Собственник» в устной или письменной форме уведомляет об этом «Управляющую организацию» или лично, указавшую его службу, при этом «Собственник» обязан сообщить свои фамилию, имя, отчество, точный адрес проживания, а также вид не предоставленной коммунальной услуги или коммунальных услуг ненадлежащего качества.

7.5. В случае если сотруднику «Управляющей организации» не известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с «Собственником» точное время и дату установления факта непредоставления коммунальных услуг или проверки качества предоставления коммунальных услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается «Собственником» (или его представителем) и «Управляющей организацией» (или ее представителем).

7.6. В акте о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

7.7. Датой начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается:

- время подачи «Собственником» заявки о факте непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- время, указанное в акте, составленном Организацией в случае выявления ею факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- время начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным приборами учета, - в случае фиксации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приборами учета.

7.8. Акт о предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги.

7.9. Акт о предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу «Собственника» или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу «Собственника» помещений в многоквартирном доме составляется в 2 экземплярах, один из которых передается «Собственнику» (или его представителю), второй - остается у «Управляющей организации».

8. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

8.1. «Управляющая организация» вправе без предварительного уведомления «Собственника» приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло- и электроснабжение, а также водоснабжение;

8.2. «Управляющая организация» вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) «Собственника» в случае:

- неполной оплаты «Собственником» коммунальных услуг, т.е. наличия у «Собственника» задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 ежемесячных размеров платы, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного «Управляющей организацией» с «Собственником», и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу «Собственника» помещений в многоквартирном доме;

- выявления факта самовольного подселения «Собственника» к внутридомовым инженерным системам,

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- использования «Собственников» бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем указанных в паспорте помещения;
- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем в результате отказа «Собственников» финансировать их ремонт, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

8.3. «Управляющая организация», если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, в праве при наличии иных «Собственников» после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в п.4.2. Договора, в следующем порядке:

- «Управляющая организация» направляет «Собственнику» письменное уведомление (путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом о том, что в случае не погашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено;
- при не погашении задолженности в течение установленного срока «Управляющая организация» вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг;
- 8.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причины приостановления или ограничения, в том числе с момента полного погашения «Собственником» задолженности.

8.5. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не может считаться расторжением Договора.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

- 9.1.1. В одностороннем порядке:
 - а) по инициативе Собственника в случае: отуждения ранее находившегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купля-продажа, мена, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о прекращении действия с помещением и приложении соответствующего документа; принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения, договор не может быть расторгнут собственниками в случае, если управляющая организация выполнила свои обязательства по управлению многоквартирным домом (заключение договора, содержание и ремонт многоквартирного дома и нежилых помещений) до окончания срока действия договора.

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства нарушения условий Договора, а также документ, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения – заверенную копию Протокола общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников, реестра участников и голосовая собственность.

- б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:
 - Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - Собственника помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняты иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

Собственник помещений ратурию не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

- 9.1.2. По согласию сторон.
- 9.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
- 9.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.
- 9.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжавшихся более 2 месяцев подряд.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия

Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

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

9.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или иному лицу на хранение.

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

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

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

10.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению с участием Совета многоквартирного дома, либо в судебном порядке.

11. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

11.1. Технический, энергетический, экологический контроль осуществляют федеральные службы. За содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, а также лицензионный контроль осуществляют региональные и муниципальные службы.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в действие с момента подписания его Сторонами.

12.2. Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из Сторон не выразит желание прекратить этот договор за 60 (шестидесять) дней до истечения срока его действия.

13. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

13.2. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

13.3. В случае расторжения договора по решению общего собрания «Собственников» многоквартирного дома, «Собственник» обязан уведомить «Управляющую организацию» о расторжении договора не менее, чем за два месяца до даты расторжения договора с приложением протокола общего собрания «Собственников». За десять дней до даты расторжения договора «Собственник» обязан уведомить «Управляющую организацию» о том, кому по решению «Собственников» необходимо передать обслуживаемый дом, техническую и иную документацию.

13.4. Расторжение договора «Собственником» возможно после выплаты инвестиционной составляющей, указанной «Управляющей организацией» в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома.

13.5. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресу посылки, заказным письмом, телефаксом, телеграммой по адресу, указанному в настоящем Договоре. При передаче обращения по факсу требуется предоставление оригинала в течение 1 рабочего дня.

13.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у «Собственника».

13.7. В случае прекращения у «Собственника» права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного «Собственника» считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый «Собственник» присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

13.8. Во исполнение ФЗ РФ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Собственник дает свое согласие на обработку персональных данных «Управляющей организацией»

СЭЗ КСК

данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для выполнения платежей по настоящему договору в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных) в период срока действия настоящего Договора.

13.9. Для исполнения договорных обязательств «Собственник» предоставляет «Управляющей организации» следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата, и место рождения, паспортные данные, СНИЛС, почтовый адрес и адрес электронной почты, семейное, социальное положение, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое/не жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

13.8. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

Приложения к настоящему договору:

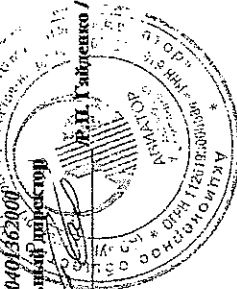
- Приложение № 1 Перечень работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- Приложение № 2 I страница балансовой приватности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей;
- Приложение № 3 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги;
- Приложение № 4 Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Собственник Иванов И.И. помещения № 21
Ф.И.О

Управляющая организация
АО «УК «Аватор»
344038, Ростовская обл.,
г. Ростов-на-Дону, пер. Кавказский, 19, офис 3
ИНН 6161065480, КПП 616101001,
р/с 4070281005209011002 в банке Юго-Западный
банк ОАО «Сбербанк России», к/с
30101810600000000602,
БИК 046015602, ОКПО 0106034,
ОГРН 1126193006884, ул. Прошарина, 6, 344038,
ОКАТО 6840162000

Генеральный директор

подпись



**Перечень работ(услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту
общего имущества в МКД.**

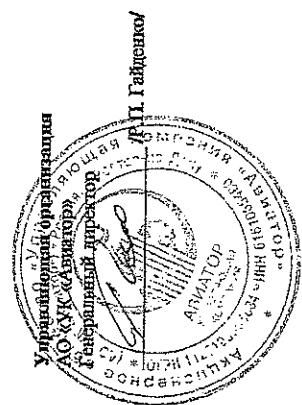
№ п/п	Системы	Составляющие	Описание видов работ	Период выполнения
1. Работы по содержанию общего имущества в МКД выполняются в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290				
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-летний период				
		Крыша	Проверка и при необходимости очистка кровли. Проверка кровли на отсутствие протечек	Постоянно до 01.05 1 раз в квартал
1.1	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	До 30.03
		Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и наледи	До 30.03
1.2	Придомовая территория	Окна и двери	Укрепление и регулировка доводчиков на дверях, при необходимости замена	До 15.05
			Расчистка снега, уборка придомовой территории при проведении весенней уборки территории, посылка снега ливнеотводными решетками.	До 01.05
1.3	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний, а так же останов, и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением (0,5 атм).	После окончания отопительного периода, по графику
		Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период: прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока, прочистка внутреннего водостока от засорения, укрепление рядовых зливцев, водоприемных воронок, колес от отлета наружного водостока, промывка кровельных фашажен и образованных с шащей мастаками, герметизом	1 раз в год до 01.03
3.1.	Строительные	Инженерные коммуникации	Откачка ливневых отложений локальных очистных сооружений Гидродинамическая чистка трубопроводов уличной ливневой канализации	01.04-31.04 ежегодно 01.04-31.04 ежегодно
		Водоотведение	Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	До 01.04
3.2.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Чистка лезаков гидродинамическим методом	До 01.05 1 раз в год
		Система ГВС	Уборка мусора и грязи с крыши	До 15.08

№ п/п	Системы	Составляющие	Описание видов работ	Период выполнения
3.2.	Придомовая территория	Крыша	Устранение несанкционированных несравностей кровельных конструкций Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрывных соединений, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений) Прочистка дымоотводящих каналов, укрепление зонтов, дефлекторов.	До 15.08 по мере необходимости До 15.08 по мере необходимости 1 раз в год
		Фундаменты и стены	Закрытие слуховых окон, локов и вколов на технический этаж, в подвал с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно
3.3.	Инженерные коммуникации	Окна и двери	Проверка целостности оконных и дверных запорных устройств. Регулировка фурнитуры закрытания.	01.05-01.08 или по мере необходимости
		Система отопления	Очистка отмосток от мусора и растительности Проведение гидравлической промывки системы отопления без разборки ее элементов Испытание систем центрального отопления и сдачи энергоснабжающей организации	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц 01.05-01.08 01.05-01.08 по графику 01.05-01.08 ежегодно 01.06-31.06 ежегодно
3.3.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Химическая чистка теплообменников - Регулировка и наладка самльников, - Удаление стенов, - очистка от накипи-коррозийных отложений запорной арматуры и теплообменного оборудования, - очистка грязевиков и автоматических сбросников, вантузов - Смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и ревизия штокв задвижек, - ликвидация коррозий, протечек запорной арматуры, запорной арматуры, Гидравлические испытания системы, прохождение по тех.элементам, до отсекающей арматуры по стоякам подводящего и обратного трубопроводов	1 раз в год по мере необходимости
		Система ГВС	Химическая чистка теплообменников	01.05-01.08 ежегодно
3.3.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обшивки изоляции, крепление изоляции с предустройствами ее разрушения)	01.05-01.08
		Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, спай воды) из поливочной системы	До 01.09
3.3.	Инженерные коммуникации	Система ХВС	Ремонт системы организованного водостока, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждений воронок)	По мере необходимости до 01.09
		Система канализация	Откачка ливневых отложений локальных очистных сооружений	01.09-31.09 ежегодно
3.3.	Инженерные коммуникации	Гидродинамическая чистка трубопроводов уличной ливневой канализации	01.09-31.09 ежегодно	

Ворота секционного подъезда	Техническое обслуживание (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
4.2. Придомовая территория	Уборка (подметание, чистка) свежевыпавшего снега пешеходной зоны территории	Ежедневно (в зимний период)
	Подметание проезжей части и пешеходной зоны на территории	Ежедневно
	Посыпка песком и/или антигололедными реагентами пешеходной зоны	По мере необходимости в зимний период
	Перекачивание снега и скоп льда пешеходной зоны придомовой территории	1 раз в 2 суток
	Сбор и вывоз крупногабаритного мусора (кроме строительного)	1 раз в 3 суток
	Вывоз ТБО	Ежедневно
	Очистка контейнерной площадки и уличных урн	Ежедневно 3 раза в неделю (в летний период)
	Полив газонов, клумб, деревьев и кустов кадках	При необходимости
	Декоративная стрижка кустов и деревьев	При необходимости
	Выкашивание газонов	1 раз в 2 недели
	Удобрение газонной травы и деревьев	2 раза в год
	Восстановление (частичное) газонного полотна	По мере необходимости весной
4.3. Внутридомовая часть МОП	Уход за многолетними зелеными насаждениями (любая деревья, при необходимости - неглубокая обрезка)	До 01.05 1 раз в год
	Уборка входных площадок перед входом в подъезд от снега, наледи и мусора, очистки металлических решеток и приямков	Ежедневно
	Влажное подметание и уборка крупного мусора	1 раз в неделю
	Мытье полов	1 раз в неделю
	Влажная протирка стен	1 раз в год или по мере необходимости
	Мытье окон и влажная протирка подоконников, радиаторов отопления, шкафов пожарных гидрантов, перил, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в 6 месяцев или по мере необходимости
	Влажная протирка шкафов осветительных приборов	1 раз в год
	Влажная протирка дверей лифтовых шахт	1 раз в неделю или по мере необходимости
	Подметание и мытье полов	Ежедневно
	Мытье стен	1 раз в 3 месяца или по мере необходимости
	Уборка санузла	Ежедневно
	Уборка помещений консьержной	Ежедневно
5. Перечень работ и услуг по управлению МКД	Дератизация	1 раз в год
	Дезинсекция	1 раз в год

5.1.	Организация эксплуатации многоквартирного дома	Круглосуточно
5.2.	Составление актов (выполненных работ/услуг, нарушений правил пользования общим имуществом и др.)	Ежемесячно или по мере необходимости
5.3.	Планирование и организация работ по содержанию и текущему ремонту	Ежегодно
5.4.	Составление кавальюши	По мере необходимости
5.5.	Ведение технической документации	Постоянно
5.6.	Дефектоведение и хранение документации	Постоянно
5.7.	Управление персоналом	Постоянно
5.8.	Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	Постоянно
5.9.	Услуги регистрационного учета граждан	Постоянно по режиму работы
5.10.	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями (работа контроле)	Постоянно
5.11.	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе с районными и контрольно-надзорными)	По мере необходимости
5.12.	Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета в МОП	Ежемесячно
5.13.	Ведение электронной базы потребителей	Постоянно
5.14.	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги	Ежемесячно
5.15.	Формирование и отправка (доставка) квитанций	Ежемесячно
5.16.	Ведение личных счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок	Постоянно
5.17.	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	Постоянно
5.18.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления	Постоянно
5.19.	Проверка конкурсного отбора (тендера) по подрядным договорам	По мере необходимости
5.20.	Консультационные услуги в сфере законодательства ЖСК, в том числе по переустройству и перепланировке жилого помещения	Постоянно
5.21.	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности	Постоянно
5.22.	Банковское обслуживание расчетного счета	Постоянно
5.23.	Организация и работа с подрядными организациями по техническому обслуживанию	Постоянно
5.24.	Информационная работа с собственниками	Постоянно
5.25.	Подготовка и проведение общих собраний	По мере необходимости
5.26.	Заполнение ГИС ЖСК, ИБ ЖСК	12 часов

Собственник Иванов И.И. помещения № 24
 подпись И.И. Иванов



Приложение №4
к договору управления
многоквартирным домом
от «23» 03 2021 г.

Состав общему имуществу многоквартирного дома.

1. Общие данные многоквартирного дома:
1) адрес многоквартирного дома: г. Ростов-на-Дону, пер. Нижегородская, 31, строение 4
2) инвентарный номер №: 4873;

3) год постройки: 2018;
4) количество этажей: 8 (в т.ч. подземная автостоянка, тех. этаж, тех. этаж2)

5) количество подъездов 1;
6) количество квартир: 42;

7) востребованные офисные помещения: 1;
8) площадь здания: 5 899,8 кв.м.;

9) общая площадь квартир здания: 2 361,9 кв.м. за исключением подвальных и балконов;

10) общая площадь подземной автостоянки: 1 085,9 кв.м.;

11) общая площадь подземной автостоянки: 1 085,9 кв.м.;

12) общая площадь земельного участка: 15 601 кв.м.
13) кадастровый номер земельного участка: 61-44-0000000-154454

2. Назначение и состояние общего имущества в многоквартирном доме на момент передачи.

№ п/п	Наименование	Описание элементов	Кол-во, м ² /шт.	Состояние
1	Насосная станция	Насосная станция понижения давления ANTARUS MULTI DRIVE 3 CM 3-3	1 шт.	Удов.
		Смесник холодной воды турбинный ВСКМ-90-40	1 шт.	Удов.
		Смесник воды СВКМ-15Г с комплектом присоединения Запорная и регулировочная арматура	84 шт. 49 шт.	Удов. Удов.
2	Система горячего водоснабжения	Аппарат теплообменный пластинчатый типа НН№ 08 Радрич 008-14557	4 шт.	Удов.
		Общедомовые стояки — Трубопровод из полипропиленовых кан. труб с пониженным уровнем шума Sinalco Comfort Ø 110	350 м.	Удов.
3	Система водоотведения	Общедомовые стояки — трубопровод из кан. труб Ø150-150	120 м.	Удов.
		Насос дренажный Who TM 327 (8)	8 шт.	Удов.
4	Система лифтовой канализация	Кровельная воронка THERMOCLIP с обжимом 110x450	3 шт.	Удов.
		Кровельная воронка с блоковым выпуском Roofblok с обжимом 110x600	1 шт.	Удов.
5	Система отопления	Трубы стальные электросварные Ø108-159	60 м.	Удов.
		Правый электросварной АМВ Дамфосс	1 шт.	Удов.
6	Узел учета тепловой энергии	Электронный регулятор температуры ECL Comfort 210	1 шт.	Удов.
		Циркуляционный насос фирмы «Wilo» TOP-S 40/15 WLO	1 шт.	Удов.
7	Система электроснабжения	Аппарат теплообменный пластинчатый типа НН№ 19 Радрич 019-21326	1 шт.	Удов.
		Электродвигатель АМВ 435	1 шт.	Удов.
8	Узел учета тепловой энергии	Аккумулятор воды M-LAB MBS KEMA	1 шт.	Удов.
		Расходомер электронный РС-32-15A	2 шт.	Удов.
9	Система электроснабжения	Расходомер электромагнитный РС-20-6A	1 шт.	Удов.
		Тепловычислитель ТВ7-04.1	1 шт.	Удов.
10	Система электроснабжения	Тепловычислитель Du20 Sonometer 500 Damboss	2 шт.	Удов.
		GSM-модем в комплекте с антенной Siemens MCE2	1 шт.	Удов.
11	Система электроснабжения	Устройства защиты и автоматизации	2 шт.	Удов.
		Электронные этажные штыри	42 шт.	Удов.
12	Система электроснабжения	Штыри силовые распределительные	9 шт.	Удов.
		Узлы управления освещением на номинальный ток 25А, IP54 в комплекте с фотодатчиком (СОЛЯ) ЭОУ-9662-3474 УЭ1	11 шт.	Удов.
13	Система электроснабжения	Защитные отки с колесом артезного прота светозащитный 220В, 10Вт	2 шт.	Удов.
		Светильники с лампой накаливания ННП03-100 37 Вт, IP20НП020	55 шт.	Удов.
14	Система электроснабжения	Светильники встраиваемые потолочный ННП020-60	39 шт.	Удов.
		Светильники с светодиодной лампой IP54 GRA18-03	21 шт.	Удов.
15	Система электроснабжения	Светильник консольный компактный для ламп типа ДНАТ-70, коэффициент мощности 0,85, КПД-60%, степень защиты IP54 ЖТУ-70-604	40 шт.	Удов.
		Светильник консольный компактный для ламп типа ДНАТ-70, коэффициент мощности 0,85, КПД-60%, степень защиты IP54 ЖТУ-70-604	4 шт.	Удов.

8	Лифтовое оборудование	Кабель стальной с алюминевыми жилами с изоляцией на СГР, бронированного, сечением 4x150 мм ² АМВБПП-1000 ГОСТ 31996-2012	550 м	Удов.
		Кабели стальные ВВГнг(А)-LS	1300 м. 800 м.	Удов. Удов.
9	Оборудование трансформаторной подстанции	Кабели стальные ВВГнг(А)-FRLS	1 шт.	Удов.
		Пасажирский лифт № В/Н V02097 OPTS 2000R (K13923DR) Россия	2 шт.	Удов.
		Котло-насосов 3, турбулентность: 1000 кг. 12 чел. скорость 1,6м/с	4 шт.	Удов.
		Трансформатор стальной масляный герметичный 3х фазный ТМГ-1250/10/0,4	2 шт.	Удов.
		Комплексное распределительное устройство 0,4 кВ ШРНВ-10-2	2 шт.	Удов.
		Комплексное распределительное устройство 10 кВ РМБ-NE-101	2 шт.	Удов.
		Выключатель нагрузки ВНА-10-630А	4 шт.	Удов.
		Резервисторы РРФ3-10-630А	4 шт.	Удов.
		Вакуумный выключатель ВВГН-10-1000А с РЗА Сэрвус 2И	2 шт.	Удов.
		Отрубающий переключатель ОПН-0,38	6 шт. 2 шт.	Удов. Удов.
10	Строение БКТП 10/0,4 кВ (ТП 0221)	Рубильник РВ19-45-1кВ-2500А	12 шт.	Удов.
		Распределитель с предохранителем JM SL2 1кВ-630А	6 шт.	Удов.
11	Каб. линия 10 кВ от РПС4 до ТП 0221	Распределитель с предохранителем JM SL2 1кВ-630А	1 шт.	Удов.
		Резервистор с предохранителем JM SL2 1кВ-400А	370 м. 370 м.	Удов. Удов.
12	Ворота автоматические	Блочные железобетонные плиты	1 шт.	Удов.
		Кабельная линия ААВВ-10 3x185	2 шт.	Удов.
		Кабельная линия ААВВ-10 3x185	1 шт.	Удов.
		Привод Дюрохан Swing 5000	1 шт.	Удов.
		Плата управления FAAC455D	1 шт.	Удов.
		Сигнальная лампа универсальная 230V/24 В	1 шт.	Удов.
		Проволока DIBRE-1 врезная Итальянская (FCORHAN)	1 шт.	Удов.
		Атмосферная защита 433MHz (с хроматическим)	1 шт.	Удов.
		Фотоэлементы PHOTOCCELL-N дальность до 20м (FCORHAN)	2 пары	Удов.
		Секционные ворота Алтехсер серия Classic 1Горизонтальные пружинная толкание	1 шт.	Удов.
13	Система автоматического пожаротушения и пожарной сигнализации	лишнее 45мм. фурнитура — перд. сталь.	1 компл.	Удов.
		Фотоэлементы безопасности дистанционные	1 шт.	Удов.
		Привод потолочный ASG1000/800	1 шт.	Удов.
		Извещатель дымоной порогово-адресный ИИЗ12-34А-03	36 шт.	Удов.
		Прибор объектовой адресной ОКО-3-А-00У	1 шт.	Удов.
		Извещатель дымоной ИИЗ12-45	65 шт.	Удов.
		Извещатель пожарный ручной ИПР-513-ЗАМ	2 шт.	Удов.
		Узел управления спринклерной сигнализацией УУ-С100/1	1 шт.	Удов.
		Компрессор KB-7	1 шт.	Удов.
		Огнетушитель водный ОУ-3	16 шт.	Удов.
14	Система вентиляции	Трубопровод стальной Ø50- Ø100	250 м.	Удов.
		Шкаф для пожарного крана ИП-К-0 (ИПК-320)	8 шт.	Удов.
		Узел управления спринклерной сигнализацией (комплект) УУ-С150/1.239-0.04-01	2 шт.	Удов.
		Ороситель спринклерной пожарной СВО0-РВ00.47-1/2Р68.13 "СВВ-12"	187 шт.	Удов.
		Компрессор масляный KB-7	2 шт.	Удов.
		Осушитель воздуха OB-42	2 шт.	Удов.
		Запорная и регулировочная арматура	32 шт.	Удов.
		Вентилятор ВО 30-160 №9 150 кВт 1500 об/мин (П102)	1 шт.	Удов.
		Вентилятор ВО 13-284 №63 2.2 кВт 1500 об/мин (П105)	1 шт.	Удов.
		Вентилятор ВКФФ №7.1 ДУ 7,5кВт 1500 об/мин (В102)	1 шт.	Удов.
15	Система контроля доступа	Вентилятор ВКТС № 5.6 2.2кВт 1500 об/мин (В1, В1р)	1 шт.	Удов.
		Вентилятор ВКТИ 60-30-40 (380) (П1)	1 шт.	Удов.
		Вентилятор ВКОЛЬ ВО 13-284 №8 3.0 кВт 1500 об/мин (П105 и П106)	2 шт.	Удов.
		Вентилятор ВКРФ № 11.2 ДУ 18,5кВт 1000 об/мин (В10)	1 шт.	Удов.
		Вентилятор ВКОП ВО 25-188 №9 7,5 кВт 1500 об/мин (без НА) (П11)	1 шт.	Удов.
		Вентилятор клапанный ВК-160 круглый в оппозированном крапленном корпусе (П2)	8 шт.	Удов.
		Классификаторный (капильный, стеновой)	43 шт.	Удов.
		Домофон цветной (комплект QM-437C артестой, выходящая панель, монитор с трубкой)	1 шт.	Удов.
		КТИМ-600(М) контролер электронных ключей Touch Memory	1 компл.	Удов.

