



**ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ  
ДОМОМ**

г. Ростов-на-Дону  
2017г.

**ДОГОВОР (агентский)**  
**управления многоквартирным домом**

«3» ноября 2017 г.

г. Ростов-на-Дону

АО «Управляющая компания «Авиатор», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», осуществляющая деятельность по управлению многоквартирными домами на основании Лицензии № 21 выданной от 02.04.2015г. Государственной жилищной инспекцией Ростовской области, в лице Генерального директора Талашова Дениса Михайловича, действующей на основании Устава с



в многоквартирном доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, улица Нижегородская, №31, именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», согласно Протокола № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «03» ноября 2017г. на условиях, принятых решением общего собрания, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**Общие положения.**

Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений и многоквартирном доме строения 1 по ул. Нижегородская 31 (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №1 от «03» ноября 2017 г.).

Условия настоящего Договора определены и утверждены решением общего собрания собственников помещений и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №1 от «03» ноября 2017 г.).

При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г. (далее - Правила), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. и иными нормативно – правовыми актами РФ. Термины и понятия, используемые для целей настоящего Договора, употребляются Сторонами в значениях, определенных действующим законодательством РФ.

Сведения об Управляющей организации:

Организацией, управляющей многоквартирным домом является:

АО «Управляющая компания «Авиатор», зарегистрированное в Межрайонной Инспекции Федеральной Налоговой Службы России № 23 по Ростовской области 17.10.2012 г.

Адрес местонахождения: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Казахстанский, 19, офис 3

Адрес сайта в интернете: [www.uk-aviator.ru](http://www.uk-aviator.ru)

Информация о деятельности АО «УК «Авиатор» также размещается на сайтах (с): [www.Rostovmagkl.ru](http://www.Rostovmagkl.ru)

Руководитель: Генеральный директор Талашов Денис Михайлович

Режим работы АО «Управляющая компания «Авиатор»:

понедельник-пятница с 9<sup>00</sup> час. до 18<sup>00</sup> час., перерыв 13<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup>

Аварийно-диспетчерская служба работает ежедневно, круглосуточно, расположена по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Нижегородская, 31, строение 1 тел. 8-900-125-65-95, 8-908-515-54-58.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1 Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

1.2 «Собственник» поручает, а «Управляющая организация» принимает на себя обязательства за вознаграждение совершать от своего имени и за счет «Собственника» все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества, предоставление коммунальных и иных услуг «Собственнику» и лицам, пользующимся на законном

основания помещением «Собственника», а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.3. «Собственник» помещения поручает свою долю в общем имуществе жилого дома в управление «Управляющей организации» и несет расходы на её содержание (согласно ст.158 ЖК РФ). Право и доля «Собственника» помещения на общее имущество определены в ст. 36, 37 ЖК РФ.

**Согласно Предложения № 4 в состав общего имущества многоквартирного дома включаются:**

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая стены, окна и двери помещений общего пользования, парадные и иные ограждающие несущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

- Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым и индивидуальным имуществом определяется в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и Приложением № 2 к настоящему Договору.

## **2. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА**

2.1. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.2. Ежемесячно вносить плату за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги с учетом всех пользователей не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

2.3. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также фамилии, имена, отчества, телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям «Собственника».

2.4. При обнаружении неисправностей общего имущества немедленно сообщать о них в Управляющую компанию (в аварийно-диспетчерскую службу), а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

2.5. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации», подрядной организации, с которым у «Управляющей организации» заключен договор на обслуживание общего имущества (далее - подрядная организация) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.7. «Собственник», как пользователь всего помещения обязан:

а) использовать помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с их назначением;

б) соблюдать правила пользования помещением, общим имуществом и коммунальными услугами, в части не противоречащей действующему законодательству;

в) соблюдать правила пожарной безопасности;

г) содержать и поддерживать жилое/нежилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри своего помещения. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на технический этаж, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения 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, загрязнению прилегающей территории;

е) при обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению 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 смены собственника помещения или изменений количества фактически проживающих лиц в нем;

и) своевременно и полностью вносить «Управляющей организации» плату за выполненные работы и оказание услуг по содержанию и текущему (капитальному) ремонту общего имущества дома, а также платежи за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению, электроснабжению, холодному водоснабжению и водоотведению;

к) допускать в занимаемое помещение, в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, санитарно-технического осмотра, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время суток;

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

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

н) в случае проведения мероприятий по переустройству помещения (перепланировке помещений, переоборудованию помещения, реконструктивным работам), 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 помещений собственника;

о) не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения;

п) не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию проходящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в том числе не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей);

р) не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению:

- не устраивать полов с подогревом 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);

- не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении «Собственника» (такие мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);

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 влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);



т) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технически возможные возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с «Управляющей организацией»;

- максимальная допустимая общая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которую может одновременно использовать потребитель составляет – 10 кВт;

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

ф) 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 согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда);

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

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

ч) своевременно информировать «Управляющую организацию» о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении «Собственников» и в местах общего пользования в многоквартирном доме;

ш) соблюдать правила содержания домашних животных, не содержать их на подпольях. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при содержании их в помещении и выгуле на придомовой территории;

и) не парковать личные и приехавшие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, не закрывать проезд на проезжей части дороги автомобилям оперативных и аварийных служб;

э) устанавливать сипит-систему на специальные кронштейны установленные на фасаде здания, не нарушая целостности системы фасада и не превышая предельно допустимые нагрузки, согласно проектным решениям;

ю) не допускать выхода из строя пожарной сигнализации - устройств адресных дымовых, пожарных извещателей (устанавливаемых в прихожих квартиры) и автономных, дымовых, пожарных извещателей (устанавливаемых в жилых помещениях). В случае поломки срабатывает автоматика, на пульте у копелерки высвечивается номер помещения, включаются вентиляторы дымоудаления, вентиляторы подпора, заслонки дымоудаления, останавливаются лифты, включаются пожарные насосы, в автоматическом режиме сигнал о пожаре поступает на пульт МЧС. Восстановление пожарной сигнализации осуществляется за счёт собственных средств специализированной организацией или оплатить «Управляющей организации» в полном объеме расходы, связанные с восстановлением пожарной сигнализации;

я) при отсутствии на срок более двух суток перекрывать все вентили холодной, горячей воды отключать от сети электробытовые приборы. При отсутствии более 15 суток «Собственник» извещает «Управляющую организацию» и оставляет контактный телефон на случай аварийной ситуации.

2.8. Во исполнение ФЗ РФ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Собственник дает свое Согласие «Управляющей организации» осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания платежей по настоящему договору в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных) в период срока действия настоящего Договора.

2.9. Для исполнения договорных обязательств «Собственник» предоставляет «Управляющей организации» следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, семейное, социальное положение, сведения о наличии детей, 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.

2.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее «Собственнику», дееспособных граждан 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.

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

2.11. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия (более 24 часов) на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

### 2.3. Собственнику запрещается:

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

2.3.2. Самовольно 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.

2.3.3. Нарушать самовольно нормы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

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

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

2.3.6. Производить в помещении ремонтные и отделочные работы, связанные с повышенным шумом или вибрацией с 22.00 до 8.00 и в выходные, и в праздничные дни.

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

2.3.8. Складирование (хранение, размещение) бытовых отходов в местах общего пользования, на придомовой территории.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества, (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес «Управляющей организации» от «Собственников». По решению «Собственников» открывать специальный счет, осуществлять сбор денежных средств на капитальный ремонт многоквартирного дома и заключать от имени «Собственников» соответствующие договоры с подрядными организациями на производство работ по капитальному ремонту.

3.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику, а также лицам, пользующимся на законном основании помещением Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г., установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (заполняется Собственником):

- холодное водоснабжение
- горячее водоснабжение
- водоотведение
- электроснабжение
- отопление

3.3. В целях исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1., 3.2. настоящего Договора заключать нижеперечисленные договоры с организациями (предпринимателями), оказывающими услуги по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества, а также с организациями коммунального комплекса на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг «Собственнику», иным законным пользователям помещения (далее – Исполнители): электроснабжение; - холодное водоснабжение; - водоотведение; - дезинфекция, дератизация, дезинсекция; - обслуживание автоматической системы пожаротушения; - обслуживание системы электроснабжения; - обслуживание повысительной насосной станции; - обслуживание системы вентиляции;

обслуживание лифтов; - вывоз твердых бытовых отходов; - уборка внутридомовых мест общего пользования; - содержание придомовой территории; - обслуживание мусоропроводов; - текущий ремонт здания и благоустройство придомовой территории; - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых и наружных водопроводно-канализационных сетей; - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сетей отопления и горячего водоснабжения; - работы по обслуживанию, поверке и ремонту общедомовых приборов учета холодного водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения; - обслуживание домофонов; - обслуживание системы видеонаблюдения; - обслуживание автоматических секционных ворот и автоматики ролл-ставней ворот; - капитальный ремонт общего имущества; - иные услуги по согласованию Сторон.

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

3.5. Перечислять Исполнителем в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, приняты у «Собственника» денежные средства в оплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, полученную от «Собственников» помещений в многоквартирном доме или управлявшей ранее «Управляющей организации».

3.7. По поручению «Собственника» производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества дома. Коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.8. Осуществлять техническую эксплуатацию многоквартирного дома, которая включает в себя:

- организация эксплуатации;
  - взаимодействие со смежными организациями и поставщиками;
  - все виды работ с собственниками и нанимателями;
  - техническое обслуживание (содержание), в том числе и аварийно-диспетчерское;
  - осмотры (весенний, осенний, внеочередной);
  - подготовка к сезонной эксплуатации дома и инженерного оборудования;
  - текущий ремонт общедомового имущества;
  - капитальный ремонт по решению общего собрания собственников многоквартирного дома с определением размера взносов, уплачиваемых сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт и способа их накопления.
- санитарное содержание (уборка мест общего пользования, уборка придомовой территории, уход за зелеными насаждениями);
- в случае несвоевременного вывоза «Собственником» строительного мусора из мест общего пользования многоквартирного дома, площадки оборудованной для сбора бытовых отходов, придомовой территории в соответствии с п.п. 2.2.ф, 2.2.х «Управляющая организация» составляет Акт о выявленном нарушении, который подписывает представитель Совета многоквартирного дома, представитель «Управляющей организации», в целях соблюдения санитарных норм и правил «Управляющая организация» за счет своих средств вывозит строительный мусор с последующим выставлением счета на оплату «Собственнику» помещения, путем вручения под расписку или направлением по почте заказным письмом о том, что в случае не оплаты счета в течение 1 месяца с момента получения, направления счета по почте заказным письмом, «Управляющая организация» подаст иск в суд о возмещении затрат;

3.9. Исполнение предоставления коммунальных услуг:

- холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

3.9.1. Обеспечить параметры качества предоставления коммунальных услуг в соответствии с Постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

3.9.2. Недопоставка услуг учитывается по приборам учета, в их отсутствии - совместным актом о поставщиком услуг, согласно Постановления правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., с последующим уменьшением платежей.

3.10. Производить сбор средств с «Собственников» помещений самостоятельно или с помощью третьих лиц.

3.11. Требовать своевременного внесения платы за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги. Принимать меры к злостным неплательщикам, в том числе и судебные.

3.12. Платы текущего и капитального ремонта утверждать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3.13. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда согласно разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Управляющей организацией» и «Собственником», в соответствии с Приложением № 2 настоящего договора.

- 3.14. Обеспечить предоставление «Собственникам» помещений коммунальных услуг по теплоснабжению, электрической энергии, холодному водоснабжению и водоотведению от энергоснабжающих организаций путем заключения договоров и содержания в исправном состоянии инженерных сетей.
- 3.15. Принимать меры по устранению некачественно предоставляемых услуг.
- 3.16. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.
- 3.17. В случае привлечения подрядных организаций для выполнения обязательств по настоящему договору, обеспечить надлежащий контроль за качеством выполнения работ данными подрядными организациями.
- 3.18. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нём к эксплуатации в сезонных условиях.
- 3.19. Обеспечить своевременное (не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва) информирование «Собственников» помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей.
- 3.20. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в соответствии актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.
- 3.21. Осуществлять мониторинг технического состояния многоквартирного дома, его конструктивных элементов и инженерных коммуникаций.
- 3.22. Рассматривать жалобы и заявления «Собственников» помещений согласно Федеральному закону ФЗ № 59 «О порядке рассмотрения обращения граждан РФ» и Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года.
- 3.23. Информировать «Собственника» об изменениях в Правилах пользования помещениями, общим имуществом дома, предоставления коммунальных услуг.
- 3.24. «Управляющая организация» обязана информировать «Собственника» об изменении тарифов за коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере.
- 3.25. Вести в установленном порядке учёт неплательщиков. Принимать все законные меры к взысканию образовавшейся задолженности, вплоть до обращения в судебные органы.
- 3.26. Вести учёт «Собственников» помещений многоквартирного дома. Оформлять и выдавать справки о составе семьи «Собственникам» помещений многоквартирного дома.
- 3.27. «Управляющая организация» согласно ст. 162 ч. 11 ежегодно в течении второго квартала текущего года предоставляет «Собственникам» многоквартирного дома отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.
- 3.28. «Управляющая организация» ежегодно разрабатывает и выносит на утверждение собственникам помещений смету на содержание, техническое обслуживание, капитальный и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренную Приложением № 3 к настоящему договору.

#### 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 общему имуществу дома вследствие аварий на инженерных сетях, требовать от «Управляющей организации» составления акта о причинённом ущербе с указанием фактических объёмов повреждений.
- 4.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых 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, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома, коммунальных услуг.
- 4.1.5. Совершать с жилым помещением все сделки, не противоречащие действующему законодательству.
- 4.1.6. Требовать снижения платы в связи с некачественным или не полным предоставлением услуг, выполнением 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 действие 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 (жилищ), влекущее снижение качества или порчу общедомового имущества.

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

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

4.2.5. Самостоятельно определять очередность, сроки и способы выполнения работ и оказания услуг по содержанию, технической 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, текущему и капитальному 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 договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

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

4.2.8. По согласованию с «Собственником» производить осмотры 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 жилое/не жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг на предстоящий год.

4.2.10. На основании принятого на общем собрании собственников помещений решения заключать 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, текущий и капитальный ремонт данного дома. Денежные средства, поступившие в результате использования общего имущества, распределяются в следующем порядке: 70% - на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 30% - компенсация затрат Управляющей организации, связанных с исполнением поручения.

4.2.11. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренные в Приложениях 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 (капитальному) ремонту многоквартирного дома и коммунальные услуги более шести месяцев, а также в случае нарушения требований Правил пользования жилыми 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 письменного предупреждения потребителя.

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

4.2.18. Размещать в многоквартирном доме соответствующие службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома.

4.2.19. В случае отсутствия на момент передачи многоквартирного дома в управление «Управляющей организацией» помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, «Собственника» предоставляет право «Управляющей организации» взять 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.

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

4.2.21. Требовать допуска в жилье или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников «Управляющей организации», а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра нижесерного 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 законом 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 (капитальному) ремонту многоквартирного дома, по оплате коммунальных услуг предъявлять требования в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платёж должен быть произведён с учётом пени в размере, установленном законодательством, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический 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» имеющих задолженность третьим лицам для осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги и взыскания долгов.

4.2.26. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их не 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 перелёта работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших от оплаты по Договору. Информирование Собственников осуществляется путем размещения уведомлений на информационных досках в каждом подъезде дома.

## 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. «Собственники», не обеспечивавшие допуск в заранее согласованное время работников «Управляющей организации» для проведения работ на внутриквартирных инженерных сетях, осмотра инженерного оборудования, несут материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед «Управляющей организацией» и третьими лицами.

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

5.1.4. В случае неисправности индивидуальных приборов учета, при выявлении фактов иного количества проживающих и не внесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта, «Управляющая организация» вправе взыскать с «Собственников» жилого/не жилого помещения плату, не полученную по настоящему договору за предшествующий период времени.

5.1.5. Несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, коммунальные услуги (дожидки), обязан уплатить пени в одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый календарный день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.1.6. Несет ответственность за возможное нарушение предоставляемых жилищно – коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными «Собственником» мероприятиями по переустройству жилого/не 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 ненадлежащее исполнение условий договора оказались невозможными вследствие вины «Собственника» жилого/не жилого помещения, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действий непреодолимой силы.

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

5.2.3. Несет солидарную ответственность совместно с «Собственником» помещением перед третьими лицами по устранению 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, делающие 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;

в) по обязательствам не предусмотренным договором управления;

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности 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 официальных 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, техническое обслуживание, текущий ремонт общего имущества дома, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Плата за содержание, техническое обслуживание многоквартирным домом является агентским вознаграждением Управляющей организации за исполнение последним принятых на себя обязательств согласно настоящему договору.

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

- Капитальный ремонт осуществляется на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме согласно представленной смете и включает в себя работы, предусмотренные сметой на капитальный ремонт.

6.1.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого 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. Производит оплату расходов на текущее содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе текущий и капитальный 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, в том числе текущий и капитальный. Плата за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества дома в соответствии с настоящим договором, вносится из расчета общей площади жилого/не жилого помещения.

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

6.2.3. «Собственник» производит расчеты 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 в установленном порядке органами местного самоуправления, оплачивает агентское вознаграждение за начисление, сбор и перечисление денежных средств за потребленные коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

6.2.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии (демонтаже), либо неисправности - исходя из нормативов потребления утвержденных законодательными актами РФ. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг и платы за содержание и ремонт помещения устанавливается равным календарному месяцу.

6.2.5. В период осуществления ремонта, замены, проверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведения 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;

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

6.2.7. Оплата коммунальных услуг может быть произведена «Собственником» в форме авансового платежа.

6.2.8. Не использование помещения «Собственником», нанимателем и иными лицами не является основанием не вносить платы 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ОПЛАТЫ 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



месяце после окончания периода временного отсутствия «Собственников» пропорционально количеству дней временного отсутствия, исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда с места постоянного жительства и день прибытия на это место. К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия «Собственников» и (или) совместно проживающих с ним лиц по месту постоянного жительства. «Управляющая организация» в праве проверять подлинность представленных «Собственникам» 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 иного, указанную ею 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 (обителомовым), общим (квартирным) или индивидуальным приборами учета, - в случае фиксации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приборами учета.

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

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

## 8. ПОРЯДОК ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ И/ЛИ 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 водоотведение;
- стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

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 «Собственников» помещений в многоквартирном доме;

- выявления факта самовольного подключения «Собственника» к внутридомовым инженерным системам;
- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- использующая «Собственником» бытовых машин (приборов, оборудования) мощность, превышающую технические характеристики внутридомовых инженерных систем указанных в паспорте помещения;
- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем в результате отказа «Собственника» 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 злумы «Собственника» 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 в уведомлении 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 причин 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:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, аренды, ренты и др.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях 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 выполняла 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 существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения – заверенную копию Протокола общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников, росстра участвующих в голосовании собственников;

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;

собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались нецелесообразными для Управляющей организации;

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

9.1.2. По соглашению 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 обстоятельство, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе доброй 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. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислять и взыскивать с собственников соответствующие расходы.

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

9.7. Стороны обязаны завершить финансовый расчет в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

9.8. 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 применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий 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, экспертный, 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 продленным на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из Сторон не выразит желание прекратить этот договор за 60 (шестьдесят) дней до истечения срока его действия.

12.3. Договор может быть расторгнут в случае если такое решение было принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

## 13. ПРОЧИЕ 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, вложенной «Управляющей организацией» в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома.

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

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

3.7. В случае прекращения у «Собственника» права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного «Собственника» становится расторгнутым, за исключением случаев, если ему удастся признать за собой право собственности на выше помещении в многоквартирном доме.

3.8. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

3.8.1. Настоящий договор и приложение к нему считается подписанным с момента его акцептования собственниками помещений на общем собрании, после чего подписывают Договор путём проставления своей подписей в Реестре Собственников помещений, приведенном в Приложении № 5 к настоящему Договору. Договор составляется в 2 экземплярах. Один экземпляр хранится в «Управляющей организации», а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подложит передаче председателю Совета многоквартирного дома, для хранения по его почтовому адресу. Экземпляр договора, составленный как для Собственников помещений, так и для «Управляющей организации», включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 13.9 Договора, на 48 страницах, прошит, скреплен печатью «Управляющей организацией», подписан председателем «Управляющей организации», председателя Совета дома и/или уполномоченным лицом.

3.8.2. Экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. По просьбе любого из «Собственников» «Управляющая организация» выдает ему копию экземпляра Договора, составленного «Управляющей организацией» и включающую в себя только текст самого Договора на 16 страницах. При этом «Собственник» вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 13.9 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для «Собственников», а также на сайте «Управляющей организации», на котором в обязательном порядке размещаются все Приложения к Договору, за исключением Приложения № 5.

3.8.3. По просьбе «Собственника» «Управляющая организация» изготавливает копии приложений к Договору (кроме Приложения № 5).

13.9 Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в соответствии с настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

Приложение к настоящему договору:

- Приложение № 1 Перечень работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- Приложение № 2 Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности смежных сетей;
- Приложение № 3 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги;
- Приложение № 4 Состав общего имущества в многоквартирном доме;
- Приложение № 5 Реестр собственников помещений.

Собственник ЖИЛКО помещения № 163

Ф.И.О. Самсонов Игорь Александрович

Самсонов Игорь Александрович

подпись Игорь Александрович Самсонов

Управляющая организация  
 АО «УК «Авиатор»  
 344038, Ростовская обл.,  
 г. Ростов-на-Дону, пер. Казахетский,  
 офис 3  
 ИНН 6161065480, КПП 616101001,  
 р/с 40702810052090011002 в банке Юго-  
 Западная банк ОАО «Сбербанк России»,  
 к/с 3010181060000000602,  
 БИК 046015602, ОКНО 12196034,  
 ОГРН 1126193806881,  
 ОКАТО 0440162600  
 Генеральный директор



И.М. Галашов



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

№ п/п	Системы	Составляющие	Описание видов работ	Период выполнения
<b>1. Работы по содержанию общего имущества в МКД выполняются в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290</b>				
<b>2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летнем периоде</b>				
1.1	Строительные конструкции	Крыша	Проверка и при необходимости очистка кровли.	Постоянно до 01.05
			Проверка кровли на отсутствие протечек.	1 раз в квартал
		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
	Окна и двери	Укрепление и регулировка доводчиков на дверях, при необходимости замена	До 15.05	
1.2	Придомовая территория		Рыхление снега, уборка придомовой территории при проведении весенней уборки территории, посыпка снега антигололедными реагентами.	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 водоприсной воронки внутреннего водостока, прочистка внутреннего водостока от засорения, укрепление рядных звеньев, водопримных воронок, колен с отмета наружного водостока, промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	1 раз в год до 01.03
			Откачка иловых отложений локальных очистных сооружений	01.04-31.04 ежегодно
			Гидродинамическая чистка трубопроводов уличной ливневой канализации	01.04-31.04 ежегодно
		Водоснабжение и водоотведение	Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	До 01.04
Система Канализации	Чистка лежаков гидродинамическим методом	До 01.05 1 раз в год		
<b>3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимнем периоде</b>				
3.1.	Строительные конструкции	Крыша	Уборка мусора и грязи с крыши	До 15.08
			Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций	До 15.08 по мере необходимости

ин		Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	До 15.08 по мере необходимости
		Прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов.	1 раз в год
	Фундаменты и ступи	Закрытие слуховых окон, люков и входов на технический этаж, в подвал с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно
	Окна и двери	Проверка целостности оконных и дверных заполнений. Регулировка фурнитуры закрывания.	01.05-01.08 или по мере необходимости
3.2.	Придомовая территория	Очистка отмосток от мусора и растительности.	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
Инженерны с коммуникац ии	Система отопления	Проведение гидронеоматической промывки системы отопления без разбора ее элементов	01.05-01.08
		Испытание систем центрального отопления и сдачи энергообеспечивающей организации	01.05-01.08 по графику
		Поверка УУТЭ	01.05-01.08 ежегодно
		Химическая чистка теплообменников	01.06-31.06 ежегодно
	Система отопления, ГВС, ХВС	- Регулировка и набивка сальников, - уплотнение стенов, - очистка от накипно-коррозийных отложений запорной арматуры и теплообменного оборудования, - очистка грязевиков и автоматических сбросников, вантузов - смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек, - ликвидация порывов, протечек трубопроводов, запорной арматуры,	1 раз в год и по мере необходимости
		Гидравлические испытания системы, проходящей по тех.этажам, до отсекающей арматуры по стоякам подающего и обратного трубопроводов	01.05-01.08
	Система ГВС	Химическая чистка теплообменников	01.06-31.06 ежегодно
		Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обшивки изоляции, крепление изоляции с предупреждения ее разрушения)	01.05-01.08
	Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	До 01.09
	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водостока, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок)	По мере необходимости до 01.09
		Откачка иловых отложений локальных очистных сооружений	01.09-31.09 ежегодно
Система канализации	Гидродинамическая чистка трубопроводов уличной ливневой канализации	01.09-31.09 ежегодно	
	- ликвидация порывов, протечек трубопроводов, запорной арматуры, подчеканка растрескоканализационных стояков, - устранение засоров.	По мере необходимости	

4. Работы, выполняемые при обслуживании МКД в течение года

4.1. Инженеры в коммуникации

Система ГВС, ХВС, отопления, канализация	Проведение технического осмотра систем в подвальном помещении (автостоянке) и тех. этаже	2 раза в месяц
	Регулировка трехходовых кранов регуляторов давления, вентилей и задвижек в технических помещениях и в ИТП, насосных станций	1 раз в месяц
	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, правильности снятий показаний приборов учета, консультации жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием	Не чаще 1 раза в 3 месяца
	Снятие показания общедомовых и индивидуальных приборов учета, установленных в МОП	Ежемесячно
	Гос. поверка общедомовых приборов учета (водомера, тепловычислителя, электросчетчика)	в сроки, указанные в паспорте прибора и иной документацией
	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	Ежедневно
	Устранение незначительных (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка коматов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотра, по мере необходимости, по заявкам
	Техническое обслуживание УУТЭ (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
	Техническое обслуживание ИТП (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
	Техническое обслуживание повысительной насосной станции (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
Ливневая канализация	Очистка ливневой канализации, устранение засоров	По мере необходимости, но не реже 1 раза в 6 месяцев
	Проверка исправности канализационной вытяжки на стояках	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	Проверка ревизий на канализационных стояках	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
Система отопления	Ремонт приборов отопления в местах общего пользования	По мере необходимости
	Слив воды и наполнение водой системы отопления, ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	По мере необходимости
	Консервация и расконсервация систем центрального отопления	Ежегодно
Система электроснабжения	Ревизия поэтажных квартирных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного электрооборудования)	2 раза в год и по мере необходимости
	Ревизия входных распределительных устройств, АВР	2 раза в год и по мере

			необходимости
		Демеркуризация ртутьсодержащих ламп	2 раза в год и по мере необходимости
		Техническое обслуживание трансформаторной подстанции (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
		Ревизия и мелкий ремонт осветительной электросети в МОП и в служебных помещениях	2 раза в год и по мере необходимости
		Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
		Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от мусора и пыли	2 раза в год и по мере необходимости
		Закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно
		Снятие показаний электросчетчиков общедомовых и поквартирных установленных в МОП	Ежемесячно
		Замена ламп в светильниках МОП (дом, улица)	По мере необходимости
		Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	в ходе осмотров, по мере необходимости по заявкам
		Проверка общедомового прибора учета (электросчетчика)	в сроки, установленные паспортом прибора и в соответствии с документацией
	Система автоматического пожаротушения и пожарной сигнализации	Техническое обслуживание (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
	Система видеонаблюдения и контроля доступа	Техническое обслуживание (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
	Лифты	Диспетчерский контроль (связь с кабиной лифта)	Круглосуточно
		Освидетельствование лифтов (по договору со специализированной организацией)	Ежегодно
		Техническое обслуживание (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
	Ворота секционные	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	
		Посылка нестом в/или антигололедными реагентами пешеходной зоны	По мере необходимости (в зимний период)	
		Перекидывание снега и скол 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	
		Поливка газонов, клумб и деревьев из палатки	3 раза в неделю (в летний период)	
		Выкашивание газонов	1 раз в 2 недели	
		Удобрение газонной травы и деревьев	2 раза в год	
		Восстановление (частичное) газонного полотна	По мере необходимости весной	
		Уход за многолетними зелеными насаждениями (побелка деревьев, при необходимости - неглубокая обрезка)	До 01.05 1 раз в год	
		Уборка входных площадок перед входом в подъезд от снега, наледи и мусора, очистка металлических решеток и притычков	Ежедневно	
4.3.	Внутридомовая часть МОИ	Коридоры лифтовые холлы с 1-22 эт. и лестничных маршах	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 плафонов осветительных приборов	1 раз в год
			Влажная протирка дверей лифтовых шахт	1 раз в неделю или по мере необходимости
		Коридор и лифтовой холл 1-го этажа	Подметание и мытье полов	Ежедневно
			Мытье стен	1 раз в 3 месяца или по мере необходимости
			Уборка санузла	Ежедневно
			Уборка помещения копсервизной	Ежедневно
		Подвальные помещения -2, -1этажей	Дератизация	1 раз в год
			Дезинсекция	1 раз в год
<b>5. Перечень работ и услуг по управлению МКД</b>				
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 работ по содержанию и ремонту	Ежегодно		
5.4.	Составление сметных расчетов	По мере необходимости		
5.5.	Ведение технической документации	Постоянно		

управление и хранение документации	Постоянно
управление персоналом	Постоянно
финансовая работа, в том числе работа по обеспечению по почте сбора платежей	Постоянно по режиму работы
бухгалтерия	Постоянно
управление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями (работа контроль)	По мере необходимости
связь с органами власти и местного самоуправления (в том числе контролирующими)	Ежемесячно
сбор показаний общедомовых и индивидуальных, установленных в МОИ	Постоянно
учет	Ежемесячно
формирование базы потребителей	Ежемесячно
сбор платы за жилье и коммунальные услуги	Ежемесячно
расчет и отправка (доставка) квитанций	Постоянно
списание счетов по потребителям, проведение сверки расчетов с выдачей	Постоянно
финансового счета многоквартирного дома	Постоянно
финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об	По мере необходимости
исполнении договора управления	Постоянно
организация конкурсного отбора (тендера) по подрядным договорам	По мере необходимости
организация услуг и в сфере регистрации перепланировки и в	Постоянно
интересов ЖКХ	Постоянно
организация бухгалтерского и налогового учета и отчетности	Постоянно
техническое обслуживание расчетного счета	Постоянно
организация и работа с подрядными организациями по техническому	Постоянно
обслуживанию	Постоянно
организационная работа с собственниками	По мере необходимости
организация общих собраний	По мере необходимости

Собственник Иванов И.И. помещения № 163

Исполнитель Б.Севель В.А. Сидорова

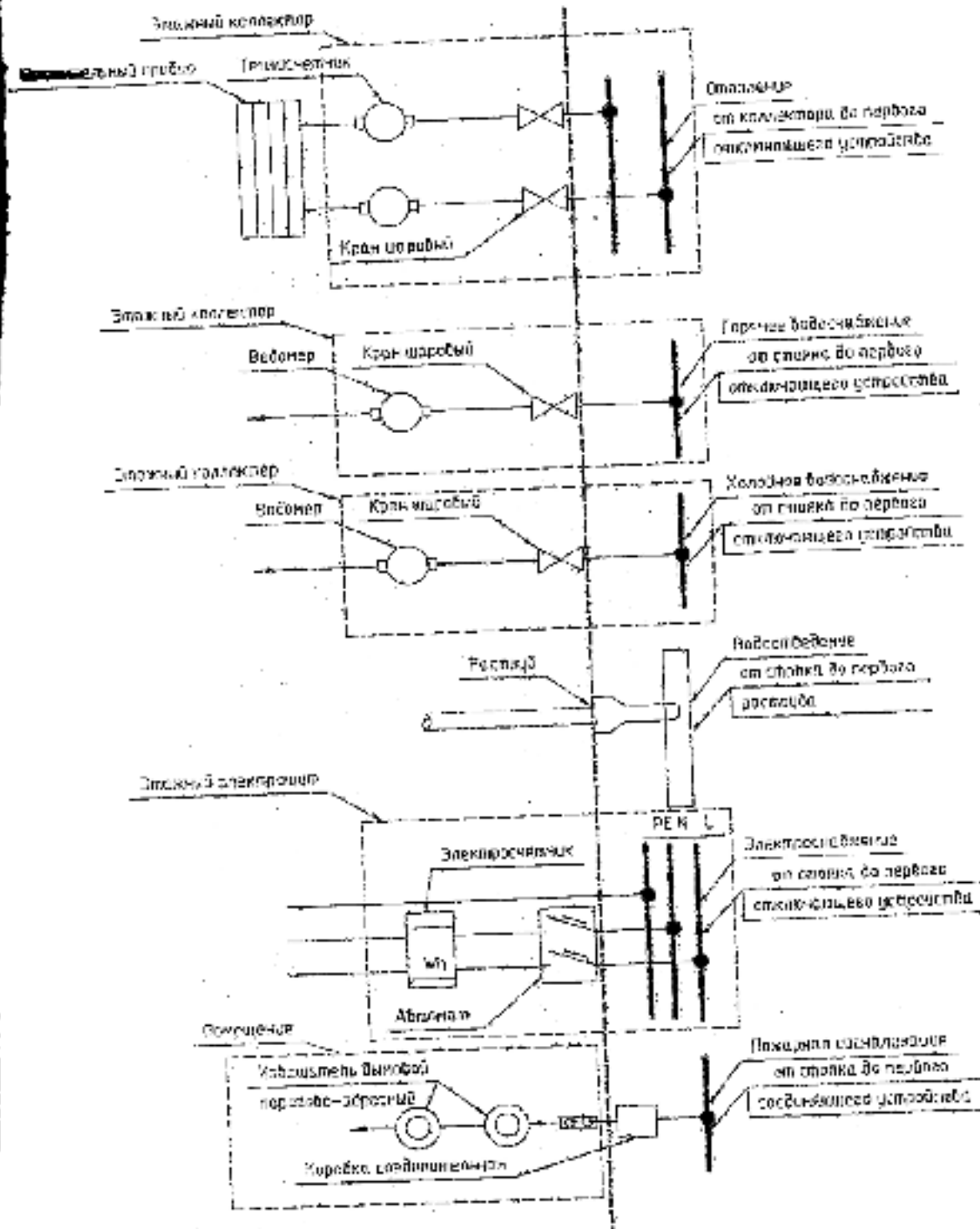
Управляющая организация  
АО «ЖКХ «Транзит»  
Генеральный директор



/Д.М. Танатов/

№ 6 от 23.01.11 2017г.

### Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей между управляющей организацией и собственником помещения.



Собственник ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ № 163

Подпись Борисов В.А. Сидоркин

Управляющая организация  
АО «УК «Авиатор»  
Генеральный директор



(И.М. Галаганов)

№ 1 от 08.03.11 2017

**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.

№ п/п	Наименование статей расходов	Размер платы в руб. /мес.	Размер платы в руб./мес.	Размер платы, руб./м2
1	Управление МКД	131 443,23	1 577 318,81	6,27
2	Содержание, текущий ремонт лифтов	33 450,00	401 400,00	1,59
3	Вывоз ТКО	28 500,00	342 000,00	1,36
4	Содержание и обслуживание теплового пункта	21 163,52	253 962,20	1,01
5	Техническое обслуживание повысительной насосной станции	10 030,17	120 362,00	0,48
6	Содержание и ремонт инженерных коммуникаций	50 731,75	608 780,94	2,42
7	Содержание мест общего пользования и прилегающей территории	139 423,19	1 433 906,07	6,65
8	Техническое обслуживаниеливневой канализации	4 700,00	56 400,00	0,22
9	Техническое обслуживание ворот	5 800,00	69 600,00	0,28
10	Техническое обслуживание трансформаторной подстанции	15 000,00	180 000,00	0,72
11	Санитарная обработка	3 000,00	36 000,00	0,14
12	Обеспечение экологической безопасности	1 250,00	15 000,00	0,06
13	Техническое обслуживание автоматического пожаротушения	31 500,00	378 000,00	1,50
14	Материалы и инвентарь	11 100,00	133 200,00	0,53
15	Кашпелярские товары, программное обеспечение, связь, печать квитанций	5 090,00	49 680,00	0,24
16	Прибыль УК (3%)	27 677,32	332 127,87	1,32
17	Налог на доходы (6%)	34 873,43	418 481,11	1,66
	<b>Итого</b>	<b>555 020,10</b>	<b>6 409 669,05</b>	<b>26,46</b>
18	Коммунальный ресурс (электроэнергия) в целях содержания и использования общего имущества (согласно ПП РФ №354 от 06.05.2011г.)		Тариф гарантированного предоставления	
19	Коммунальный ресурс (холодное водоснабжение) в целях содержания и использования общего имущества (согласно ПП РФ №354 от 06.05.2011г.)		Тариф гарантированного предоставления	

Дополнительные услуги

20	Содержание службы консьержей	59 908,88	718 906,58	2,86
21	Техническое обслуживание видеонаблюдения	1 500,00	18 000,00	0,07
22	Частная охрана МКД (тревожная кнопка)	2 500,00	30 000,00	0,12
	<b>ИТОГО размер платы</b>	<b>618 928,98</b>	<b>7 176 575,63</b>	<b>29,50</b>



**Услуги**

Электронергия в жилой/вспомогательном помещении	Тариф гарантирующей организации
Теплоноситель в жилом/вспомогательном помещении	Тариф гарантирующей организации
Вентиляция	Тариф гарантирующей организации
Теплоснабжение на подогрев горячей воды (согласно ПП РФ №354 от 05.05.2011г.)	Тариф гарантирующей организации
Теплоснабжение на подогрев отопления (согласно ПП РФ №354 от 05.05.2011г.)	Тариф гарантирующей организации

Собственник Т.И. Мухоморова помещения № 163

подпись Б.С. Сидорова

Управление организации  
АО «УК «Светлово»  
Генеральный директор



Д.М. Талашов

## Состав общего имущества многоквартирного дома.

### Многоквартирный жилой дом:

- 1) адрес многоквартирного дома: г. Ростов-на-Дону, пер. Нижегородская, 31, строение 1
- 2) инвентарный номер ОИИ №: 61
- 3) год постройки: 2017;
- 4) количество этажей: 25 (в т.ч. подземная автостоянка и технический этаж)
- 5) количество подъездов 1(секций - 2);
- 6) количество квартир: 250;
- 7) встроенные офисные помещения: 3;
- 8) площадь здания: 26 823,0 кв.м.;
- 9) общая площадь квартир здания: 16 573,4 кв.м. за исключением лоджий и балконов;
- 10) общая площадь обособленных нежилых помещений здания: 793,61 кв.м.;
- 11) общая площадь подземной автостоянки: 3 442,2 кв.м.;
- 12) общая площадь земельного участка: 15 601 кв.м.
- 13) кадастровый номер земельного участка 61:44:0000000:154454

### 2. Наименование в состоянии общего имущества в многоквартирном доме на момент передачи.

№ п/п	Наименование	Описание элементов	Кол-во, м <sup>2</sup> /м/шт.	Состояние
<b>1. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>				
1	Насосная станция	Насосная установка повышенной давления Atlas Copco с частотно-регулируемыми электродвигателями с тремя насосами производительностью 9,86 м <sup>3</sup> /ч, напором 44 м, мощностью каждого насоса 2,2 кВт с электрошкафом с системой управления, Atlas Copco 3MV1 406/PSG-UC	1 шт.	Удов.
		Насосная установка повышенной давления Atlas Copco с частотно-регулируемыми электродвигателями с тремя насосами производительностью 10,38 м <sup>3</sup> /ч, напором 78 м, мощностью каждого насоса 3,0 кВт с электрошкафом с системой управления	1 шт.	Удов.
2	Система холодного водоснабжения	Трубопровод из полипропиленовых труб для холодного водоснабжения PN 16 Ø20x2,8	3300 м.	Удов.
		Труба ПНД ПЭ100 SDR17-160x9,5	17,5 м.	Удов.
		Трубопровод из стальных водопроводных оцинкованных обыкновенных труб Ø20-80	732 м.	Удов.
		Счетчик холодной воды турбинный диаметром 50 мм, РСХН-50	1 шт.	Удов.
		Счетчик холодной воды крыльчатый диаметром 32 мм СКВ-32	2 шт.	Удов.
	Запорная и регулирующая арматура	130 шт.	Удов.	
3	Система горячего водоснабжения	Циркуляционный насос фирмы «Wilo» MV1 202	4 шт.	Удов.
		Теплообменник пластинчатый НН №14 Ридай	4 шт.	Удов.
		Счетчик воды ВСХ-40	2 шт.	Удов.
		Трубопровод из армированных полипропиленовых труб Svalbi S 3.2 Ø20-40	5200 м.	Удов.
		Трубопроводы стальные водопроводные оцинкованные Ø15-50	1945 м.	Удов.
		Термостатический балансировочный клапан Danfoss MTCV	6 шт.	Удов.
		Запорная и регулирующая арматура	164 шт.	Удов.

4	Система водоотведения	Общедомовые стояки — Трубопровод из полипропиленовых канализационных труб с пониженным уровнем шума Sirikon Corobici Ø 110	1750 м.	Удов.
		Общедомовые лежачки — трубопровод из чугунных канализационных труб Ø50-150	276 м.	Удов.
		Котлаги уличный (ПН 5, КС, КО)	4 шт.	Удов.
		Труба чугунная раструбная ТЧК-150	2 шт.	Удов.
		Труба ПЭ "КОРСИС" DN200	18,9 м.	Удов.
		Труба ПЭ "КОРСИС" DN160	1,2 м.	Удов.
		Труба чугунная раструбная ТЧК-100	2 м.	Удов.
		Труба чугунная раструбная ТЧК-150	13,2 м.	Удов.
		Насос погружной Q=7,4 м³/ч, H=10 м, N=0,9 кВт в комплекте со шкафом управления Control LCD 108.400.3.2x5A	6 шт.	Удов.
Насос погружной Q=7,4 м³/ч, H=10 м, N=0,9 кВт в комплекте со шкафом управления Unifit AP 12.40.06.3	12 шт.	Удов.		
5	Система лифтовой канализации	Крошечная воронка НЛ с вертикальным выпуском и электрообогревом для эксплуатируемых кровель	12 шт.	Удов.
		Труба ПЭ "КОРСИС" DN200	6,2 м.	Удов.
		Труба ПИД ПЭ80 SDR11-16x10,0	9,4 м.	Удов.
		Труба ПИД ПЭ80 SDR11-16x14,6	9,4 м.	Удов.
		Локальный очистные сооружения - комбинированный песко-нефтеулавитель ОС-КПН-10, производительность 10 м³/с, D=1500 мм, L=5800мм	1 компл.	Удов.
		Трубы канализационные раструбные НПВХ Ø 110	260 м.	Удов.
Трубы стальные электросварные Ø 108-159	100 м.	Удов.		
6	Система отопления	Электронный регулятор температуры ECL Comfort 210	1 шт.	Удов.
		Циркуляционный насос фирмы «Wilo» TOP-S 60/20	2 шт.	Удов.
		Насос подпитки фирмы «Wilo» MHI 204	2 шт.	Удов.
		Теплообменник пластинчатый ПН №47А Радан	1 шт.	Удов.
		Прибор отопления - радиатор стальной панельный RFRMO	4 шт.	Удов.
		Трубопровод из стальных электросварных труб Ø25-108	840 м.	Удов.
		Запорная и регулирующая арматура	67 шт.	Удов.
7	Узел учета тепловой энергии	Расходомер электромагнитный РС 80-90А	2 шт.	Удов.
		Расходомер электромагнитный РС 20-6А	1 шт.	Удов.
		Теплоумножитель ТВ7-04.1	1 шт.	Удов.
		Термопреобразователь сопротивления КТС(П-Н)	2 шт.	Удов.
		Преобразователь избыточного давления MBS 4003	2 шт.	Удов.
		ВРУ, АРУ	4 шт.	Удов.
8	Система электроснабжения	Устройства защиты и автоматика	201 шт.	Удов.
		Электрические сварные швы	61 шт.	Удов.
		Щиты силовые распределительные	23 шт.	Удов.
		Ящик управления освещением на номинальный ток 25А, IP54 в комплекте с фотодатчиком (СО1Я) ЯОУ-9602-3474 У3.1	2 шт.	Удов.
		Защитные очки с контактом красного цвета светодиодный 220В, 10Вт ЭОД-3П	8 шт.	Удов.
		Светильники потолочный в комплекте с компактной люминесцентной лампой мощностью 32 Вт, IP20НПО20	148 шт.	Удов.

		Светильник потолочный в комплекте с люминесцентными лампами мощностью 1x18 Вт, P20 AOT.OPL 118	183 шт.	Удов.
		Светильник с лампой накаливания мощностью 60 Вт, P54 с компактной люминесцентной лампой мощностью 32 Вт ПСХ60МУ3	60 шт.	Удов.
		Светильник потолочный с облегченной конструкцией в комплекте с люминесцентными лампами мощностью 2x18 Вт, P65 ARC/CS 218	100 шт.	Удов.
		Светильник потолочный в комплекте с компактной люминесцентной лампой мощностью 18 Вт, P20 НПО20	8 шт.	Удов.
		Светильник потолочный в комплекте с компактной люминесцентной лампой мощностью 18 Вт, P54 ЕПШ03	14 шт.	Удов.
		Светильник с лампой накаливания мощностью 60 Вт, P54 с компактной люминесцентной лампой мощностью 18 Вт ПСХ60МУ3	47 шт.	Удов.
		Световой указатель "Выход"	15 шт.	Удов.
		Датчик дыма оптический акустический 6800-74-104	128 шт.	Удов.
		Светильник консольный компактный для ламп типа ДНаТ-70, коэффициент мощности 0,85, КПД-60%, степень защиты IP54 ЖЗУ06-70-004	4 шт.	Удов.
		Светильник со стеклом IP54 (Лидер) GALAD источник света 1xДНаТ 70Вт. ЖКУ-16-70-001	8 шт.	Удов.
		Кабель силовой с алюминиевыми жилами с изоляцией из СПЭ, бронированный, сечением 4x150 мм <sup>2</sup> АПВБЭШП-1000 ГОСТ 31996-2012	550 м	Удов.
		Кабели силовые ВВГнг(А)-LS	11900 м	Удов.
		Кабели силовые ВВГнг(А)-FRLS	17610 м	Удов.
9	Лифтовое оборудование	Пассажирский OTIS 2000R производства Россия Кол-во остановок 24, грузоподъемность 1000 кг, 12 чел. скорость 1,6м/с	2 шт.	Удов.
		Пассажирский OTIS 2000R производства Россия Кол-во остановок 22, грузоподъемность 1000 кг, 12 чел. скорость 1,6м/с	2 шт.	Удов.
10	Трансформаторная подстанция БКТП 10/0,4кВ	Трансформатор силовой масляный 3х фазный ТМГ-12-1250кВА	2 шт.	Удов.
		Комплексное распределительное устройство 0,4 кВ ПРНВ-10-2	2 шт.	Удов.
		Комплексное распределительное устройство 10 кВ РМ6-NE-ПД	2 шт.	Удов.
11	Ворота автоматические	Секционные ворота Алготек серия Classic Торсионные пружины толщина панели 45мм. Фурнитура - перж. сталь.	2 шт.	Удов.
		Фотоэлементы безопасности дистанционные	2 компл.	Удов.
		Привод потолочный ASG1000/800	2 шт.	Удов.
12	Система автоматического пожаротушения и пожарной сигнализации	Извещатель дымовой порогово-адресный ИП212-34А-01-02	1100 шт.	Удов.
		Извещатель ручной порогово-адресного ИПР 513-3АМ	15 шт.	Удов.
		Извещатель дымовой ИП212-45	65 шт.	Удов.
		Извещатель пожарной ручной ИПР-3М (ЭДУ 513-3М исп.02)	110 шт.	Удов.
		Речевой оповещатель Соната М(У)	39 шт.	Удов.
		Прибор приемно-контрольный Гранит-5	3 шт.	Удов.
		Источник бесперебойного питания СКАТ-1200Д	3 шт.	Удов.
		Контроллеры, блоки индикация, адресные и релейные блоки и расширители С2000-СП1(КДЛ, СП2)	21 шт.	Удов.
		Источники бесперебойного питания РИП-12 исп.	50 шт.	Удов.
		Прибор объектовой окончательный ОКГ-3-А-00У	1 шт.	Удов.

		Сферическая антенна диапазона СВ АНТЭЛ-СВ-2	1 шт.	Удов.
		Рукав пожарный "Универсал" diam. 66 мм в сборе с головками (для ПК белый), скатка 20 м	16 шт.	Удов.
		Рукав пожарный "Универсал" diam. 51 мм в сборе с головками (для пож. кранов), скатка 18,5 м	84 шт.	Удов.
		Огнетушитель водный ОВ-8з	32 шт.	Удов.
		Трубопровод стальной Ø50-Ø100	808 м.	Удов.
		Шкаф для пожарного крана ШПК-310Н	42 шт.	Удов.
		Шкаф для двух пожарных кранов ШПК-320И-21	42 шт.	Удов.
		Шкаф пожарный оловянный ШПК-320Н	16 шт.	Удов.
		Насосная установка водяного пожаротушения Аристарх с двумя насосами производительностью 31,32 м³/ч, вылетом 62 м, мощностью каждого насоса 11 кВт, со шкафом управления, Аристарх 2 HelixFirst V3604/DS13	1 шт.	Удов.
		Запорная и регулирующая арматура	48 шт.	Удов.
		Вентилятор приточный (радиальный, осевой)	12 шт.	Удов.
		Вентилятор вытяжной (радиальный, осевой)	17 шт.	Удов.
		Клапан противопожарный (канальный, стеновой)	120 шт.	Удов.
13	Система вентиляции			
		Домофон цветной (комплект QM-437С цветной, выдвинная панель, монитор с трубой)	1 шт.	Удов.
14	Система контроля доступа	КТМ-600(М) контроллер электронных ключей Touch Memory	1 компл.	Удов.
		Визит ML-400-40 замок электромагнитный	1 шт.	Удов.
		Кошвертер P/СНВ FG-ACE-CON-VF	3 шт.	Удов.
		Антенна телевизионная для каналов 1-60 каналов	4 шт.	Удов.
		Усилитель-сумматор с раздельным усилением диапазонов WS-30A	2 шт.	Удов.
		Антенна телевизионная для 1-5 каналов АТКТ-2.1.1, 3.1	2 шт.	Удов.
		Антенна телевизионная для 6-12 каналов АТК(В)-4.1.6-12.1	2 шт.	Удов.
		Антенна телевизионная для 21-69 каналов АТИП-5.2.31-69.1	2 шт.	Удов.
15	Радиофикация, телевидение, Домофон	Мачта телевизионная для телеантенны с защелками и изоляторами МТ 6/1	2 шт.	Удов.
		Кабель телевизионный РК 75-7-3160С (супер)	800 м	Удов.
		Абонентский разветвитель	46 шт.	Удов.
		Видеокамера LTV-FCDM2-6010L-V2.8-12 цилиндрическая уличная TVI, 1080p	12 шт.	Удов.
		Видеокамера LTV-CDH-B9001L-V2.8-12 В/к, "день-ночь" (мех. ИК фильтр), антинадежная куполообразная	4 шт.	Удов.
		Видеорегистратор LTV-R1M-160 00 16-канальный HD- TVI	1 шт.	Удов.
		Монитор Samsung S24E390HL (23,6", 1920*1080, 75Гц, 178°, HDMI, VGA, D-Sub)	1 шт.	Удов.
		РИП-12 (исп.05) резервного источника питания 12В 8А установка аккумулятора 17 А/ч	2 шт.	Удов.
<b>II. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома</b>				
1	Крыша	Плоская мембранная	1198 м²	Удов.
		Плитка керамогранит 600x600 матовый	3866 м²	Удов.
2	Фасад (Наружные стены и перегородки)	Несущая подсистема Альт Фасад	3866 м²	Удов.



	Утеплитель Технониколь 100мм	6520 м²	Удов.
Перекрытия	Монолитные железобетонные	61288 м²	Удов.
	Количество этажей	25 шт.	Удов.

### III. Помещения общего пользования

Холл 1-го этажа	Стены - кирпич керамический	305 м²	Удов.
	Отделка стен - плитка керамогранит	305 м²	Удов.
	Потолок подвесной г/к	110 м²	Удов.
	Пол - плитка керамогранит	76,2 м²	Удов.
Коридоры, тамбуры, этажеры	Стены - кирпич керамический	4 083 м²	Удов.
	Отделка стен - декоративная штукатурка	4 083 м²	Удов.
	Краска водноэмульсионная фасадная	4 083 м²	Удов.
	Потолок - подвесной типа «Армстронг»	1 930 м²	Удов.
	Пол - керамическая плитка Kerama Marazzi 4020 N Уффици светло-серый 380x380	2 280,6 м²	Удов.
Технический этаж	Стены кирпич керамический	1 384 м²	Удов.
	Пол цементно-песчаная стяжка	1 230 м²	Удов.
Лестничные марши	Стены - кирпич керамический	3 171 м²	Удов.
	Отделка стен - декоративная штукатурка	3 171 м²	Удов.
	Краска водноэмульсионная	3 171 м²	Удов.
	Пол - плитка керамогранит	726 м²	Удов.
	Перила - металлические	540 м²	Удов.
Переходные площадки 2-23 эт.	Отделка стен - плитка керамогранит	1 377 м²	Удов.
	Пол - керамическая плитка	313 м²	Удов.
	Отражение - металлическое	237 м²	Удов.
Лифтовые холлы с 2-22 эт.	Отделка стен - декоративная штукатурка	1253 м²	Удов.
	Краска водноэмульсионная фасадная	1253 м²	Удов.
	Потолок - подвесной типа «Армстронг»	344 м²	Удов.
	Пол - керамическая плитка Kerama Marazzi 4020 N Уффици светло-серый 380x380	233 м²	Удов.

### IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме

Зеленое насаждения	Газон партерный (рулонный)	674,26 м²	Удов.
	Черемуха (3-5 лет, высота 3 м с закрытой корневой системой)	7 шт.	Удов.
	Клен остролистный (3-5 лет, высота 3 м с закрытой корневой системой)	15 шт.	Удов.
Элементы благоустройства, малые архитектурные формы	Урны	8 шт.	Удов.
	Скамья	12 шт.	Удов.
	Ваза железобетонная	4 шт.	Удов.
	Детский игровой комплекс	1 шт.	Удов.
	Отражение металлическое Н=2 м	80 п.м.	Удов.
	Проезжая часть	Асфальтобетонное покрытие	488 м²
Пешеходная часть	Плитка тротуарная «Брусчатка»	350 м²	Удов.

Собственник Иванов И.И. помещения № 103

Управляющая организация  
АО «УК «Дайатер»  
Генеральный директор

подпись

*Иванов И.И.*



И.М. Галашов

В данном документе прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью  
30 (тридцать) листов. Верно

Собственник КВ № 1633

*Владимир Владимирович*

Ген. Директор АО «УК «Авиатор»

