ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД № 4

г. Челябинск

«20» ноября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Смарт-Комфорт», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Васягина Михаила Сергеевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: *г. Челябинск, ул. Чичерина, дом № 33А* **(далее – МКД)** именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления МКД (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.
1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.
1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в МКД, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска.
1.4. Высшим органом управления МКД является общее собрание Собственников помещений в МКД.
1.5. Для целей настоящего Договора применяются следующие термины и понятия:
Собственник помещения – физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности – жилого (нежилого) помещения. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в МКД. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в МКД.
Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
Управляющая организация (далее УО) – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, у которого возникли права и обязанности в соответствии с законом на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг в части общего имущества.
Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, вывозу твердых отходов. В отношениях с Исполнителями УО действует от имени и за счет Собственника.
Общее имущество в МКД– принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД , определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Состав общего имущества МКД и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 3.
Коммунальные услуги - деятельность ресурсоснабжающих организаций по предоставлению услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.
Жилищные услуги – услуги УО по поддержанию надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в МКД, и иные услуги, предусмотренные Договором.
Уполномоченное лицо (орган) – лицо (лица), выбранное (-ые) решением общего собрания собственников, наделенное определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества МКД , а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД
2.2. По настоящему Договору УО в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, установленную в соответствии с условиями настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.
Управление жилым домом включает:
а) организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами;
б) организацию взаимоотношений с исполнителями, подрядными и специализированными организациями;
в) организацию работы с собственниками помещений, нанимателями и арендаторами по договорам и расчетам;
г) организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг в части общего имущества дома собственникам и нанимателям жилых помещений.
2.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества МКД приведено в Приложение №3 к договору, в т.ч.:
2.3.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, противопожарной системы, систем дымоудаления , внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) питания мест общего пользования в пределах установленных норм, подготовка дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации
2.3.2. Обслуживание конструктивных элементов здания, которое включает в себя: принятие мер (предупредительных) по устранению аварийного состояния строительных конструкций, немедленно информировать собственников для принятия решений по ремонту общедомового имущества и определение источников финансирования, с учетом мнения Совета дома.
Контроль над техническим состоянием общедомового имущества осуществляется путем плановых и внеплановых осмотров.
2.3.4. Санитарное содержание придомовой территории;
2.3.5. Санитарное содержание лестничных клеток;
2.3.6. Обслуживание мусоропроводов (при действующем);
2.3.7. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности;
2.3.8. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

Данный перечень и периодичность устанавливается решением общего собрания собственников помещения МКД. Также данный перечень, объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД устанавливается с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации и должен обеспечивать выполнение требований о надлежащем содержании общего имущества собственников, и это требование не может быть нарушено ни одной из сторон договора.

2.4. Перечень работ и услуг может быть изменен решением общего собрания собственников в МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства не чаще одного раз в год. При принятии решения об утверждении перечня, объемов и видов работ и услуг по содержанию общего имущества собственники в соответствии с нормами ст. 156 ЖК РФ должны учитывать предложения УО. В случае уменьшения перечня, объемов и видов работ и услуг по содержанию общего имущества решением общего собрания собственников, УО, исходя из требований обязательности обеспечения надлежащего содержания имущества, вправе выполнить необходимый объем работ и услуг и предъявить собственникам требования к оплате расходов на выполненные работы или в необходимом случае произвести взыскания в судебном порядке.

2.5. Границей эксплуатационной ответственности (Приложение №3) между общим имуществом в МКД и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – трубопровод до отсекающей запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии (запорной арматуры) вентилей – до первых сварных соединений на стояках;
- на системе канализации – до раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – до выходных соединительных клемм, автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке.

Индивидуальные приборы учета, запорная арматура на трубопроводах внутри помещения принадлежат собственнику соответствующего помещения и не являются общим имуществом собственников дома.

2.6. Услуги по отключению стояков водоснабжения/отопления с целью проведения каких-либо работ с индивидуальным имуществом собственника помещения производятся УО за пределами услуг и работ по содержанию жилых/нежилых помещений и подлежат отдельной оплате тем собственником, по инициативе и в целях которого такие услуги предоставляются. Стоимость услуг определяется согласно прейскуранту доп. платных услуг УО.

2.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором дополнительных работ и услуг, Собственники обязаны на общем собрании определить необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (оказания услуг), стоимость работ (услуг), порядок их оплаты и оплатить их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в МКД. В случае непредвиденных, экстренных ситуаций, связанных с ликвидацией аварий, последствий и предупреждения аварий или дополнительных работ и услуг, непредусмотренных настоящим Договором, связанных с вандальными действиями каких-либо лиц, связанных с предписаниями о выполнении действий, выданными контролирующими и надзирающими органами, направленными на обеспечение благоприятных, безопасных условий в интересах собственников, УО без предварительного согласования с собственниками вправе совершать действия и выполнять работы в интересах и за счет средств собственников помещений МКД.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД по настоящему Договору со дня наступления события, связанного с возникновением у неё прав и обязанностей по управлению.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов, технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, регламентирующих оказание услуг работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с периодичностью, указанном в Приложениях к настоящему Договору.

3.1.4. От своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями (при необходимости). Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Предоставлять иные услуги (обеспечения доступа жильцов к услугам радиовещания, телевидения, видеонаблюдения (при наличии), обеспечения работы домофонной системы, кодового замка двери подъезда и т.п.) по решению общего собрания Собственников помещений в МКД с определением источника финансирования и согласования с УО.

3.1.6. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.4, 3.1.5 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление МКД, коммунальные услуги (при необходимости) и другие услуги. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, УО обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.8. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), необходимую для управления домом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков , путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, в местах приема платежей, на дверях в подъезд жилого дома.

3.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если УО получила письменную заявку на их устранение.

3.1.15. Информировать Собственника об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении МКД , содержании и текущем ремонте общего имущества, и иных услугах не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов установленной в соответствии с настоящим Договором, но не позднее даты выставления платежных документов путем размещения информации на информационных стендах дома, в местах приема платежей, на дверях в подъезд жилого дома.

3.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб с указанием на платежных документах или размещения объявлений в подъездах МКД.

3.1.17. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы в случае полной оплаты текущих платежей за коммунальные и жилищные услуги.

3.1.18. Организовать личный прием собственников помещений и иных потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

3.1.19. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора путем размещения его в ГИС ЖКХ или на информационных стендах в подъездах домов, по месту нахождения Управляющей организации в сроки, установленные действующим законодательством. Если собственники помещений не направят в адрес Управляющей организации письменные мотивированные возражения в течение 30 дней с даты размещения ею отчета о выполнении Договора в ГИС ЖКХ, то отчет считается принятым Собственниками без возражений.

3.1.20. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД.

3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

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

3.1.23. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры.

3.1.24. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.25. Компенсация вреда имуществу или здоровью, причиненного вследствие отказа собственников от проведения необходимых и дополнительных мероприятий по надлежащему содержанию общего имущества (отказ от голосования по вопросам оплаты мероприятий), установленных плановыми актами осмотра состояния общего имущества, производимых УК производится в безусловном порядке за счет всех собственников общего имущества дома прямым путем или путем возмещения УК суммы ущерба, уплаченной ею потерпевшему пропорционально своей доле в общем имуществе.

3.1.26. В случае возникновения аварийной ситуации приостановить подачу коммунального ресурса до устранения аварийной службой причин возникновения аварии.

3.1.27. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

3.1.28. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и иными правовыми актами.

3.1.29 Обеспечить расчеты с Собственниками за услуги, выполняемые по настоящему Договору, в том числе:

- начисление платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- предоставление Собственникам платежных документов не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным, собственными силами или силами привлеченной сторонней организации. Доставка платежных документов Собственникам осуществляется посредством их опускания в почтовые ящики и (или) в электронном виде по заявлению Собственника или нанимателя помещения;
- перерасчет начисленной платы за оказание услуг по Договору управления, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, включая случаи оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;
- по факту обращения осуществлять консультирование Собственников и иных потребителей по вопросам начисления платы, сверку расчетов, выдачу справок о произведенных начислениях и оплатах, имеющихся задолженностях, начисленных пенях;
- осуществлять претензионно-исковую работу в целях обеспечения оплаты Собственниками и иными потребителями задолженностей по настоящему Договору.
- осуществлять производство работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в доме, в сроки, согласованные между УО и Советом дома.

В случае, если нарушение сроков производства работ (несоблюдение сроков) допущены по вине УО, что привело к увеличению стоимости работ, УО за счет собственных средств, производит компенсацию стоимости работ, превышающей стоимость работ в ранее согласованные сроки. Расчет размера компенсации стоимости работ, осуществляется по формуле: как разница между стоимостью работ в ранее согласованные сроки и стоимостью работ на дату их производства **х** ключевую ставку ЦБ РФ (%, в год).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от технического состояния общего имущества и объема поступивших средств Собственников, с учетом мнения Совета дома.

3.2.2. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Требовать от Собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме выполнения требований жилищного, пожарного, санитарно-эпидемиологического законодательства, строительных норм и правил, выдавать в случае их нарушения требования об устранении выявленных нарушений.

3.2.4. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников или невозможности связаться с Собственниками в целях предотвращения причинения вреда жизни, здоровью и (или) имуществу граждан и организаций в присутствии представителя правоохранительных органов получить доступ в помещение Собственника с обязательным составлением акта, принятием мер по обеспечению сохранности имущества Собственников и иных пользователей помещения в многоквартирном доме.

3.2.5. Поручать выполнение отдельных обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.6. Принимать от Собственника плату за жилищные и коммунальные услуги(при необходимости).

3.2.7. Производить начисление, перерасчет платы за содержание жилого помещения в соответствии с действующим законодательством, а также сбор денежных средств, поступающих в счет оплаты содержания жилого помещения, а также иных оказываемых по Договору услуг, самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

3.2.8. При не выполнении собственниками п. 3.3.5 настоящего Договора, определять размер платы за содержание жилого помещения исходя из установленного на соответствующий период органом местного самоуправления размером платы за содержание жилого помещения.

3.2.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или иным пользователем помещения в многоквартирном доме время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в помещение Собственника представителей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и общего имущества в доме, для выполнения ремонтных работ, проверки устранения недостатков коммунальных услуг, для исполнения Управляющей организацией предписаний контролирующих органов при необходимости проведения работ в помещении - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. Такое требование может быть направлено Собственнику (нанимателю) посредством вручения или направления заказным письмом письменного уведомления, смс-уведомления, направления уведомления по электронной почте, посредством ГИС ЖКХ или иным способом, позволяющим установить факт направления уведомления надлежащему лицу.

В случае отсутствия доступа или отказа в доступе в помещение в обусловленное время Управляющая организация оформляет Акт об отказе в доступе, в котором указывает дату, время, причину необходимости в доступе и, при наличии, причину отказа в доступе и подписывает 2 представителями Управляющей организации и 1 собственником помещения данного многоквартирного дома. Управляющая организация имеет право обратиться в суд с иском об обязании Собственника предоставить доступ после оформления Акта об отказе в доступе.

Требовать от Собственника или иного пользователя помещения в многоквартирном доме возмещения убытков, возникших у Управляющей организации в случае невыполнения обязанности по допуску в занимаемое ими помещение в случаях, определенных настоящим пунктом Договора.

3.2.10. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом Собственников помещений МКД с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

3.2.11. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом МКД представлять интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.12. Выставлять отдельной строкой в платежный документ сумму к оплате за дополнительные платные услуги, оказанные УО собственнику соответствующего помещения на основании акта подписанного собственником.

3.2.13. Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей. Объемы работ по ремонту общего имущества МКД исполняются УК только при наличии денежных средств на лицевом счете МКД в объеме достаточном для выполнения ремонтных работ. Объемы работ по содержанию общего имущества МКД исполняются УК в пропорции поступивших денежных средств к начисленным суммам платежей.

3.3. Собственник обязан:

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

3.3.2. Содержать принадлежащее ему (не)жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры для складирования ТБО.

3.3.3. Допускать в занимаемые (не)жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов УК специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу УК о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежегодно проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по вопросу установления (измене-ния) размера платы за содержание жилого помещения.

3.3.6. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, по возможности в т.ч. холодильников и морозильных камер.

3.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.9. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Своевременно, не позднее 25-го числа месяца, следующего за расчетным, и полностью вносить плату за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги.

3.3.10. При внесении платы за оказанные по настоящему Договору услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, оплачивать пени, начисленные Управляющей организацией в соответствии с жилищным законодательством.

3.3.11. До вселения в принадлежащие Собственнику (не)жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества МКД, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.

3.3.12. нести бремя расходов по восстановлению личного и/или общедомового имущества МКД в доле, принадлежащей им на праве собственности, поврежденного в результате аномальных погодных условий (выше нормы).

3.3.13. Бремя обслуживания и уборку входных групп офисных помещений, а также восстановление надлежащего конструктивного и эстетического вида (ремонт) вследствие своей коммерческой деятельности несет собственник данного нежилого помещения.

3.3.14. При сдаче жилого помещения по договору найма (аренды), производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя (арендатора). О заключении договора найма (аренды), приватизации или отчуждении квартиры Собственник обязан письменно уведомить УК в 5-дневный срок с момента заключения договора с указанием фамилии имени отчества нанимателя, покупателя и реквизитов договора найма, аренды или купли – продажи жилого помещения.

3.3.15.выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места на площадки около дома, не допускать сбрасывание в

канализационную сеть дома (санитарный узел) мусора и отходов, засоряющих канализацию (песок, строительные смеси/мусор, кости, тканевые изделия, стекло, средства личной гигиены, подгузники, наполнители для туалета дом. животных), а также химических веществ, не сливать пищевые отходы в мусоропровод (при наличии), не оставлять мусор в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

3.3.16. Очищать внешние подоконники /откосы окон жилых/нежилых помещений, козырьки балконов от снега и наледи при насуплении плюсовых температур.

3.3.17. Для собственников нежилых помещений: производить уборку и ремонт прилегающих конструкций при наличии отдельного входа (элементов фасада) и иного имущества не относящимся к общему имуществу дома и используемого одним помещением в рамках обязанности содержания в исправном и санитарном и техническом состоянии имущества. В частности, установка, уборка уличных урн у центрального входа в помещение, ремонт прилегающих конструкций в рамках сохранения их конструктивных форм и цвета производится Собственником нежилого помещения за свой счет. В нежилых помещениях цокольных этажей устанавливать мебель на опорную фурнитуру и располагать/хранить имущество, в т.ч. электрооборудование, блоки питания и т.п. не ниже 10 см от пола (на стеллажах, полках, подставках) для предотвращения порчи имущества вследствие аварийных затоплений.

3.3.18. Следовать правилам эксплуатации помещений в составе МКД и знакомиться с информацией от УК, направляемой лично посредством телефонной связи, e-mail, а также размещаемой на сайте УК и на информационных досках МКД.

3.3.19 В случае смены номера мобильного телефона, фамилии, имени или иных персональных данных сообщать УО в 10-днейвный срок путем отправки сообщения на официальный e-mail организации или посредством письменного заявления на фактический адрес УО.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1.На своевременное и качественное предоставление услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, настоящим Договором, в том числе на своевременное устранение аварий и исисправностей в пределах границ ответственности Сторон.

3.4.2.На участие в управлении многоквартирным домом, в том числе посредством избрания в Совет многоквартирного дома, участия в общих собраниях собственников помещений в доме.

3.4.3.На полную и достоверную информацию о своих правах по получению услуг по настоящему Договору, а также обязанностях Собственника помещения по настоящему Договору.

3.4.4.На возмещение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу, убытков, причиненных в результате нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

3.4.5.На обращение с жалобой на действия или бездействие Управляющей организации в государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и ин-тересов.

3.4.6.Требовать от Управляющей организации отчета о выполнении Договора в соответствии с требованиями действующего законода-тельства и условиями настоящего Договора.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ И РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена Договора определяется общей суммой начислений, произведенных по настоящему Договору. Плата за услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится ежемесячным фиксированным платежом и носит абонентский характер.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения определяется в соответствии с установленным на соответствующий период органом местного самоуправления размером платы за содержание жилого помещения, не включая расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества.

4.3. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется дополнительно в соответствии с положениями жилищного законодательства.

Коммунальными ресурсами, потребляемыми при использовании и содержании общего имущества в доме, являются (в зависимости от благоустройства дома):

- ☐ холодная вода;
- ☐ горячая вода;
- ☐ сточные воды;
- ☐ тепловая энергия на нужды горячего водоснабжения;
- ☐ электрическая энергия.

4.4. Плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за:

- ☐ холодное водоснабжение;
- ☐ горячее водоснабжение;
- ☐ водоотведение;
- ☐ электроснабжение;
- ☐ отопление (теплоснабжение).

Размер платы за коммунальные услуги определяется с применением тарифов, установленных в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных общеквартирными и (или) индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета – определяется с учетом объема фактического потребления коммунальных услуг в порядке, определяемом действующим законодательством. При отсутствии общеквартирных и (или) индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Собственники вправе на общем собрании принять решение об изменении размера платы за содержание жилого помещения. При принятии решения Собственники обязаны учитывать предложение Управляющей организации об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

В случае проведения общего собрания собственников по вопросу утверждения размера платы за содержание жилого помещения инициатор собрания обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты начала проведения общего собрания и предложить ей представить свои предложения по размеру платы и ее обоснованию.

4.5. Внесение Собственниками и иными пользователями помещений в многоквартирном доме платы за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги по настоящему Договору осуществляется на основании платежного документа в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы предоставляются Собственникам и иным пользователям помещений в многоквартирном доме через почтовые ящики и, в случаях и порядке установленных законодательством и настоящим Договором, в электронном виде посредством размещения в ГИС ЖКХ или иным способом, предусмотренным Договором.

4.6. Платежи по настоящему Договору за предоставленные услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД поступают на расчетный счет УО.

4.7. Форма и содержание платежного документа для внесения платы по настоящему Договору определяется УО с учетом требований действующего законодательства.

4.8. При оплате содержания жилого помещения без указания назначения платежа (например, путем ссылки на платежный документ, оплачиваемый расчетный период), произведенная оплата распределяется пропорционально начисленным платежам в хронологическом порядке их возникновения. Собственник или иной потребитель вправе предварительно или в течение не более чем 30 дней с даты оплаты письменно сообщить Управляющей организации об определении или изменении назначения платежа по всем или отдельным платежным операциям, по истечении указанного срока заявления об определении или изменении назначения платежа рассмотрению не подлежат.

4.9. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

5.0. УО вправе самостоятельно перераспределять денежные средства, поступившие в рамках платы за содержания жилого помещения на услуги (работы), оказываемые по настоящему Договору.

5. КОНТРОЛЬ НАД ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Контроль над исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником, либо уполномоченными представителями Собственника, а также уполномоченными государственными и муниципальными органами власти и управления.

5.2. Контроль над исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется путем:

- предоставления ежегодного письменного Отчета;
- участия уполномоченных представителей собственника в осмотрах общего имущества МКД;
- участия уполномоченных представителей собственника в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение, принятых на себя обязательств по настоящему договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему договору, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, препятствующие их выполнению.

6.3. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц УО или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за убытки, понесенные вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

6.4. В случае причинения убытков УО в виде штрафов и неустоек, выставленных третьими лицами, вследствие нарушения или ненадлежащего исполнения Собственником обязательств по настоящему Договору, УО вправе взыскать понесенные расходы с Собственника.

6.5. При нарушении обязательств Собственник несет бремя затрат по оплате работ или услуг, произведенных для устранения последствий в результате несоблюдения своих обязательств, в т.ч. п. 3.3 и 3.4. В случае устранения нарушений силами УО, работы оплачиваются в соответствии с Прейскурантом платных услуг УО.

6.6. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего ремонта, принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлечет за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.7. УО не несет ответственности за ущерб общему имуществу МКД и личного имущества действия третьих лиц, собственников соседних земельных участков, прилегающий к земельному участку МКД, а также иных лиц.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности за материальный ущерб, нанесенный аварийными ситуациями, возникшими в результате:

- изношенности и неисправности конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем и оборудования, если для их устранения требуется проведение капитального ремонта и их устранение посредством текущего ремонта в полном объеме невозможно или нецелесообразно по экономическим и (или) техническим причинам;
- действий (бездействий) Собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме, приведших к причинению вреда;
- использования Собственниками общего имущества и принадлежащих им помещений не по назначению, с нарушением требований действующего законодательства, Правил пользования помещениями в доме, установленных настоящим Договором;
- невыполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших в результате противоправных действий третьих лиц (вандализм, поджог, кража, причинение вреда и пр.).

6.9. Споры и разногласия по настоящему Договору решаются путем переговоров, при не достижении согласия – передаются для рассмотрения в суд.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Дополнительные услуги и работы осуществляются по заявке собственника за дополнительную плату в размере, определенном прейскурантом, действующим в УО. При выполнении вышеуказанных работ и услуг УО имеет право привлекать третьих лиц.

7.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственниками в рамках настоящего Договора и действующего законодательства.

7.3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы и перерасчета, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с необходимыми профилактическими работами и испытаниями и устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. Собственник дает согласие УО осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, изменение, использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование и иные действия, необходимые для выполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств.

7.5. При заключении и исполнении настоящего Договора Собственники и иные потребители дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных Собственников, иных потребителей, включая сбор, систематизацию, накопление,

хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в т.ч. передачу представителю, уполномоченной организации для взыскания задолженности по настоящему Договору в судебном порядке, специализированной организации для осуществления информационно-расчетного обслуживания, иным третьим лицам, выполняющим работы или оказывающим услуги, направленные на исполнение обязательств по данному Договору), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 №152-ФЗ. Обработка персональных данных может осуществляться с использованием средств автоматизации и без использования таковых.

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Договоре, считается также полученным Управляющей организацией от Собственников с момента оплаты по первому платежному документу для внесения оплаты по Договору или по факту обращения в Управляющую организацию.

Собственники выражают согласие на передачу персональных данных привлеченной Управляющей организацией подрядной организации с целью совершения действий по:

- осуществлению расчетов, начислений, перерасчетов платы за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги, оказываемые по настоящему Договору;
- подготовке платежного документа;
- размещению платежного документа в ГИС ЖКХ;
- осуществлению претензионно-исковой работы, направленной на снижение размера задолженности Собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме за услуги, оказываемые и выполняемые по Договору;
- обработке обращений Собственников и иных потребителей;
- предоставление сведений в ресурсоснабжающую организацию, оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в случаях и объеме, предусмотренных действующим законодательством.

7.6. Стороны договорились, что факсимильные подписи руководителя УО в настоящем договоре имеют юридическую силу, подтверждают факт надлежащего заключения договора уполномоченным лицом.

7.7. Навесы над приямками и спусками в цокольный этаж не относятся к общему имуществу собственников помещений в МКД.

7.8. Собственники нежилых помещений, расположенных в цокольном этаже, самостоятельно несут бремя содержания (эксплуатации) навесов над приямками и спусками в принадлежащее им на праве собственности помещение.

7.9. Собственники нежилых помещений, расположенных в цокольном этаже, несут административную и гражданско-правовую ответственность за ненадлежащее содержание (эксплуатацию) навесов над приямками и спусками в принадлежащее им на праве собственности помещение.

7.10. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка и т.п.) Собственники предоставляют Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, почтовые адреса, фамилия, имя, отчество), имеющих доступ в помещение собственника на случай возникновения аварийных ситуаций. В указанных случаях обязанность по получению согласия таких лиц на обработку их персональных данных обеспечивает Собственник, для Управляющей организации такое согласие предполагается полученным.

7.11. Обращение, заявление, жалоба Собственника или иного потребителя считается полученной Управляющей организацией при условии, что они содержат сведения о заявителе, способе его отправки, позволяющие идентифицировать заявителя (отправителя) в качестве Собственника или иного потребителя.

7.12. Обязательства Управляющей организации не распространяются на недостатки многоквартирного дома, связанные с его естественным (физическим) износом. Естественный (физический) износ дома – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств здания из-за воздействия человека и внешней среды, а именно утрата прочности, устойчивости и надёжности конструктивных элементов многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

8.1. Настоящий Договор заключается сроком на 1 (один) год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращения договора управления МКД за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организации, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается недействительным и ненаправл

енным. В случае отказа от пролонгации Договора УО не позднее, чем за 60 дней до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе Председателя Совета многоквартирного дома (при наличии в доме Совета многоквартирного дома и выбранного председателя такого Совета) путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора, а в иных случаях - путем размещения письменных уведомлений на информационных стендах в подъездах домов, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотоотчетом.

8.2. Договор считается заключенным с даты его утверждения общим собранием собственников помещений в доме (даты составления протокола общего собрания собственников).

8.3. Изменения и дополнения к настоящему договору действительны в письменной форме и/или утверждены общим собранием собственников помещений МКД в порядке, предусмотренном действующем законодательством в соответствии с нормами и смыслом ч. 2 ст. 432, ч. 1 ст. 433, 435, 438 Гражданского Кодекса РФ, ст. 10 ЖК РФ, изменения договора считаются принятыми, если большинством собственников совершены действия, подтверждающие принятие предложения.

8.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или УО иные правила, чем те, которые закреплены в договоре. Указанные изменения вступают в силу с момента, указанного в нормативном акте, и не требуют дополнительного переоформления договора.

8.5.Данный договор является обязательным для всех собственников дома.

8.6. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Собственника, последний обязан уплатить задолженность перед Управляющей организацией и предоставить в УО надлежаще заверенные копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ УО всеми Собственниками, настоящий пункт распространяет свое действие в отношении тех собственников помещений,которые имеют задолженность пред УО.

8.7. По инициативе УО настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, о чем собственники обладающие более 25% голосов от общего количества голосов собственников в МКД, должны быть предупреждены за 60 календарных дней до даты прекращения настоящего Договора.

8.8. Управляющая организация обязана приступить к 2

управлению домом с даты включения дома в перечень домов, деятельность по управлению которыми Управляющая организация осуществляет на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

8.9. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, является офертой и выражает намерение Управляющей организации заключить настоящий Договор с Собственниками на указанных в нем условиях, а принятое Собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (протокол № 20251000108577 от « 20 » ноября 2025г.) является ее полным и безоговорочным акцептом. Подписание решения собственника помещения при условии, что собственник голосовал за утверждение настоящего Договора управления, является подписанием настоящего Договора таким собственником.

8.10. Любая из Сторон может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора или досрочно в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор с предварительным письменным уведомлением второй Стороны. В случае, принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена до прекращения настоящего Договора путем направления уведомления и протокола со всеми обязательными к нему приложениями заказным письмом с описью вложений по юридическому адресу управляющей компании. В случае если расторжение Договора инициировано Собственниками, и объем денежных средств, оплаченных Собственниками за услуги по Договору, не превышает объем израсходованных денежных средств на оказанные Управляющей организацией услуги, Управляющая организация в платежных документах за последний отчетный период выставляет всю сумму денежных средств, необходимых для полного погашения задолженности за уже оказанные Собственникам услуги.

8.11. Изменение условий настоящего Договора осуществляется на бумажном носителе и(или) в электронном варианте по соглашению обеих Сторон путем подписания дополнительного соглашения уполномоченными представителями обеих Сторон или путем принятия соответствующего решения общим собранием собственников при условии получения согласия Управляющей организации, выраженного в письменной форме.

8.12. В случае расторжения настоящего Договора управления по инициативе Собственников, Управляющая организация предъявляет к оплате задолженность по оплате оказанных и принятых, но не оплаченных Собственниками Дополнительных услуг, путем выставления платежного документа за последний отчетный период.

8.13. Если иное не установлено настоящим Договором или действующим законодательством, все уведомления, связанные с исполнением Договора, направляются другой Стороне в письменной форме или электронной форме через приложение или ГИС ЖКХ.

8.14. Все уведомления в адрес определенного собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме направляются Управляющей организацией по последнему известному адресу заказным письмом или вручаются лично, а в случае если иной способ уведомления не установлен императивно, могут быть размещены на входной двери помещения (без указания персональных данных) или опущены в почтовый ящик, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотоотчетом. В случае отсутствия сведений о собственнике и (или) его адресе уведомление направляется по адресу соответствующего помещения или опускается в почтовый ящик помещения, что должно быть подтверждено актом, составленным Управляющей организацией и подписанным не менее чем 2 (двумя) собственниками помещений в доме и фотоотчетом.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и УО будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров.

9.2. Если споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, или в связи с ним, либо вытекающие из него, не могут быть решены путем переговоров, то они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

9.3. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

1. Приложение № 1 «Состав общего имущества МКД»;
2. Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме»;
3. Приложение № 3 «Границы эксплуатационной ответственности»;
4. Приложение № 4 «Реестр собственников помещений многоквартирного дома, подписавших договор управления»

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО УК «Смарт-Комфорт»
Юридический адрес:
454016, Челябинская область, г.о. Челябинский, г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 95
Почтовый адрес:
454016, Челябинская область, г.о. Челябинский, г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 95
Режим работы:
Плановый: 8:00-17:00 перерыв: 12:00 – 13:00
ИНН 7447319914; КПП 744701001
р/с 40702810738090008792
Филиал «Екатеринбургский»
АО «АЛЬФА-БАНК»
к/с 30101810100000000964
БИК 046577964
ОГРН 1027700067328

Генеральный директор

_____ М.С. Касягин
Подпись Ф.И.О.

м.п.

Собственник:

Собственники, обладающие не менее чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений дома, согласно реестру собственников, подписавших настоящий ДУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Договору управления МКД

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА

Общим имуществом в МКД являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, а также
- отмостка цоколя;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- система вентиляции помещений дома;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (не входит в состав общего имущества запорная арматура на ответвлениях стояков внутри жилых/нежилых помещений, сантехническое оборудование внутри помещений);
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропровода, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
- пожарные лестницы;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

Входные группы (входная дверь, окно у входа, ступени) нежилых помещений (офисов), к общему имуществу МКД НЕ ОТНОСЯТСЯ и обслуживаются собственниками соответствующих помещений самостоятельно.

Управляющая организация

Генеральный директор

М.С. Васягин
Ф.И.О.

Подпись

м.п.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ * УК "СМАРТ-КОМФОРТ" * РОССИЯ ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ ГОРОД ЧЕЛЯБИНСК
ОГРН 1247400032428
ИНН 7447319914

Собственник:

Собственники, обладающие не менее чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений дома, согласно реестру собственников, подписавших настоящий ДУ

Приложение №2 к Договору управления МКД

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг	Минимальный перечень услуг и работ
1.Услуги, оказываемые управляющей организацией:		
1. прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом	**постоянно**	
2. ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме	**постоянно**	
3. взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	**постоянно**	
4. организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе	**постоянно**	
5. обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления	**постоянно**	
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	2 раза в год По мере необходимости	
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры. расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	2 раза в год При необходимости выполнение временных противоаварийных мероприятий (установка опор, упоров, ограждение опасных зон и др.)	
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	2 раза в год	
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	2 раза в год По мере необходимости	
проверка состояния помещений подвалов, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	По мере необходимости	
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год	
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: (в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение).	2 раза в год. В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана мероприятий при необходимости	
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;		

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;		
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;		
выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;		
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов (при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год. В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана мероприятий при необходимости	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;		
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;		
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;		
выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;		
выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;		
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);		
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год. В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана мероприятий при необходимости	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;		
контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;		
выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;		
выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;		
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;		
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год. В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана мероприятий при необходимости	
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;		
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;		

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;		
выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;		
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		
при выявлении нарушений: **приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение.**	В течении суток	
в остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раз в год	
Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раз в год	
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раз в год	
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раз в год	
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	2 раза в год	
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	Регулярно в зимний период	
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	По мере необходимости	
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год от мусора и грязи, от наледи по мере необходимости	
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	По мере необходимости	
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	Проверка 2 раза в год, восстановление - по мере необходимости	
проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;		
проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;		
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;		
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), **проведение восстановительных работ;**	проверка 2 раза в год. При выявлении повреждений и нарушений выполнение плана по мере необходимости	
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;		
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;		
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;		
выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;		

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;		
проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.		
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	см.ниже; при выявлении повреждений и нарушений выполнение плана по мере необходимости	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год. Удаление элементов, угрожающих падением при необходимости немедленно, в т.ч. ограждение опасных зон	
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	Регулярно	
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год	
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	2 раза в год. Выполнение работ – по мере необходимости	
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	2 раза в год. Выполнение работ – по мере необходимости	
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах соприжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год	
проверка звукоизоляции и огнезащиты;		
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год Удаление элементов штукатурного слоя, угрожающих обрушением при необходимости немедленно	
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	2 раза в год	
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в год	
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	2 раза в год	

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	по заявке в течение 2 суток, но не реже 1 раза в месяц	
при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;	По мере выявления	
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	1 раз в месяц	
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	По мере необходимости	
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	По мере необходимости	
Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	По мере необходимости	
проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;	По мере необходимости	
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	1 раз в месяц	
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;	2 раза в год	
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	1 раз в год	
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:		
определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;	1 раз в год	
устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);	По мере необходимости	
очистка от сажи дымоходов и труб печей;	1 раз в год	
устранение завалов в дымовых каналах.	По мере необходимости	
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	1 раз в месяц в отопительный период, в случае выявлении нарушений при необходимости.	
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	Постоянно и при необходимости	
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	1 раз в год	
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год	
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	1 раз в месяц	
незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	Немедленно при выявлении неисправностей	
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:		
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	1 раз в месяц	
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	Постоянно	
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	По мере необходимости	
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	По мере необходимости	

контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов	Постоянно	
контроль состояния и исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	Постоянно	
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	2 раза в год	
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости	
очистка и промывка водонапорных баков;	1 раз в год	
проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;	1 раз в месяц	
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	
незамедлительное принятие мер, при нарушении параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода), к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Немедленно при выявлении неисправностей	
незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	Немедленно при выявлении неисправности	
восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, восстановление герметичности участков трубопроводов и устранение засоров;	Немедленно при выявлении неисправности	
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:		
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год	
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год	
удаление воздуха из системы отопления;	По мере необходимости	
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	см.ниже; при выходе из строя электрооборудования и электросетей немедленное их восстановление для подачи электроснабжения	
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год	
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	2 раза в год	
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в месяц	
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости	
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:		
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	1 раз в год	
организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;	По мере необходимости	
при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	По мере необходимости немедленно	
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Ежедневно, круглосуточно	
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	По графику	
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	По графику	
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		

Подметание пола, лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю, по заявке локально	
Мытье пола лестничных площадок первого этажа, мытье пола кабин лифта	2 раза в неделю, по заявке локально	
Мытье пола лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц, по заявке-локально	
Обметание паутины, пыли с потолка, стен	1 раз в месяц, по заявке-локально	
Влажная протирка перилл, стен лифта, клапанов мусоропровода	2 раза в месяц, по заявке-локально	
Влажная протирка входных дверей, дверей лифта	2 раза в месяц0 по заявкс -локально	
Мытье окон;	2 раза в год	
Мытье стен	1 раз в квартал, по заявке-локально	
мытье загрузочных клапанов, мусорокамер с дезинсекцией	1 раз квартал, по заявке-локально	
Уборка технических помещений от мусора, дезинсекция	1 раз квартал, по заявке-локально	
Уборка мусорокамер: подметание пола, стен загрузочного люка	1 раз квартал, по заявке-локально	
24. Уборка земельного участка общего имущества, теплый период:		
уборка от мусора придомовой территории	5 раз в неделю	
подметание придомовой территории (тротуаров, детских площадок, отмостки, площадок при входе в подъезд, бордюров, автомобильных дорог)	5 раз в неделю, по заявке-локально	
уборка урн	5 раз в неделю, по заявке-локально	
уборка козырьков от мусора	По мере необходимости	
Уборка от крупного мусора	По мере необходимости	
выкашивание газонов	По мере необходимости, не менее 2 раз в сезон	
25.Уборка земельного участка общего имущества, зимний период:		
Посыпка тротуаров, площадок входных групп противогололедным средством	По мере необходимости	
очистка тротуаров, площадок при входе от свежевыпавшего снега	5 раз в неделю	
очистка тротуаров, площадок при входе от мусора	5 раз в неделю	
механизированная уборка дорог от снега (10см)	В течении 3х дней с момента снегопада	
очистка отмосток от снега	По мере необходимости	
уборка снега с козырьков	По мере необходимости	
уборка территории от крупного мусора	По мере необходимости	
уборка урн	5 раз в неделю	
26. Малярные работы:		
локальное восстановление покрасочного слоя (стен, дверей)	По мере необходимости	
покраска малых форм	1 раз в год	
локальный ремонт отделки стен	По мере необходимости	
27. Работы по обеспечению вывоза коммунальных отходов (ТКО, ЖБО, КГМ), в том числе откачке жидких бытовых отходов:		

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;	По мере необходимости	
Вывоз крупногабаритного мусора;		
вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;	По мере необходимости	
организация мест накопления твердых коммунальных отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере необходимости	
28. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в год и по мере необходимости	
29. Прочие работы, выполняющиеся согласно Постановления №170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 г. и другими нормативно-правовыми актами по утвержденному заказчиком плану.	По заявке	
30. Опиловка аварийных деревьев	По мере необходимости	
31. Иные услуги и программы, утвержденные решением общего собрания собственников многоквартирного дома	По мере необходимости	

Управляющая организация

Генеральный директор

М.С. Васягин

Подпись

Ф.И.О.

м.п.

Собственник:

Собственники, обладающие не менее чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений дома, согласно реестру собственников, подписавших настоящий ДУ

Приложение №3 к Договору управления МКД

ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

1.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

1.1.1. по обслуживанию придомовой территории – границами земельного участка, входящего в состав общего имущества;

1.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг - по внешней границе стены многоквартирного дома, а для сетей газоснабжения – место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

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

- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения - в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), первого запорно-регулировочного крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- по внутридомовой инженерной системе водоотведения - в месте первого стыкового соединения ответвления от стояка канализации, расположенного в помещении;
- по внутридомовой системе отопления – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков подающего и обратного трубопроводов центрального отопления в этажных распределительных щитах (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации);
- по внутридомовой системе электроснабжения - в месте установки индивидуального прибора учета, а в случае его отсутствия - в месте ввода кабеля в жилое или нежилое помещение или при наличии этажного электрощита - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенные в этажном электрическом щите.

Управляющая организация

Генеральный директор

М.С. Васягин

Подпись **Ф.И.О.**

м.п.

Собственник:

Собственники, обладающие не менее чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений дома, согласно реестру собственников, подписавших настоящий ДУ