

ДОГОВОР № 44-2/С
управления многоквартирным домом

ЯМР, д.Полесье

01.05.2023 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ЯО, ЯМР, дер. Полесье, 1й Сиреневый проезд, д.44, корпус 2 именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице Представителя собственников Максимов Катерина Геннадьевна 07.05.1987 г.р., паспорт гражданина РФ серии 7805 №476203, выдан 31.05.2006г. Отделом внутренних дел Заволжского района, г. Ярославля, зарегистрирована по адресу: г. Ярославль, 4-й Боровой переулок, д.3, действующей на основании протокола общего собрания собственников МКД от 28.04.2023 г. № 1 с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Авангард» в лице директора Полицейстера Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями действующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников МКД на основании решения общего собрания «Собственников» помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от 28.04.2023 года).

1.2. Условия настоящего договора определены общим собранием «Собственников» помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Действие договора распространяется на всех собственников.

1.3. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания «Собственников» помещений и иных лиц, пользующихся помещениями.

1.4. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Законом о защите прав потребителей, Правилами содержания общедомового имущества, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 (далее - Правила содержания общедомового имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

1.5. «Управляющая компания» не является правопреемником «Застройщика» МКД - (Индивидуальный предприниматель Коптев Алексей Владимирович ОГРН 18762700001634, ИНН 760300034135) по обязательствам «Застройщика», установленным действующим законодательством и (или) договорами участия в долевом строительстве МКД, и не несет ответственности за выполнение «Застройщиком» указанных обязательств.

2. Предмет договора

2.1. Собственники поручают, а «Управляющая организация» обязуется в течение согласованного настоящим договором срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества «Собственников» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ЯО, ЯМР, дер. Полесье, 1й Сиреневый проезд, дом № 44, корпус 2 (далее - Дом), а также обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Доме.

2.2. Состав общего имущества в Доме, в отношении которого осуществляется управление, содержание и ремонт по настоящему договору, определяется Сторонами в соответствии со ст.36 Жилищного Кодекса РФ и в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, установленный и согласованный Сторонами, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Изменения в Перечень услуг и работ могут быть внесены решением общего собрания «Собственников» помещений по согласованию с «Управляющей организацией».

2.4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Доме, планируемых к выполнению в текущем календарном году, устанавливается и согласовывается Сторонами. «Управляющая организация» на основании проводимых осмотров составляет план (перечень) работ на год, а «Собственники» в лице председателя совета дома согласовывают данный план.

2.5. Перечень коммунальных услуг приведен в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.6. Общедомовое имущество в доме является собственностью «Собственников» помещений дома.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по настоящему договору в зависимости от фактического состояния общедомового имущества в Доме и в пределах денежных средств, поступающих «Управляющей организации» от собственников помещений в Доме в виде платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме по перечню, объему услуг (работ) и условиям их выполнения, утвержденными общим собранием «Собственников» помещений.

3.1.3. Производить осмотры Дома, инженерно-технического оборудования в Доме.

3.1.4. Информировать, по необходимости, «Собственников» о результатах осмотров общедомового имущества, инженерно-технического оборудования в Доме и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей).

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание помещений в Доме, информировать «Собственников» о контактных телефонах по принятию заявок на устранение неисправностей, а также выполнять заявки по устранению аварий общедомового имущества в установленные договором и нормативно правовыми актами сроки.

3.1.6. Контролировать качество услуг (работ) привлеченных исполнителей, поставщиков, оформлять акты недопоставки услуг, принимать меры к устранению недостатков качества услуг.

3.1.7. От имени «Собственников» требовать от ресурсоснабжающих организаций проведения перерасчетов платежей в связи с недопоставками или ненадлежащим качеством услуг.

3.1.8. Обеспечить начисление и сбор, перерасчет платы за услуги и работы по настоящему договору с предоставлением Собственникам и нанимателям помещений в Доме платежных документов в установленные настоящим договором сроки.

3.1.9. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

3.1.10. Обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию, текущему ремонту общедомового имущества в Доме.

3.1.11. Обеспечить своевременное информирование «Собственников» о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей.

3.1.12. Участвовать в проверках и обследованиях общедомового имущества в Доме, проводимых уполномоченными лицами.

3.1.13. Письменно информировать «Собственников» об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, за коммунальные и другие услуги (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти) не позднее 15 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.14. Представлять «Собственникам» отчет о выполненных работах, оказанных услугах и проводимых мероприятиях не позднее 2го квартала года, следующего за отчетным. Отчет размещается на официальном сайте ГИС ЖКХ и информационных стендах в подъездах Дома. По желанию «Собственников» может быть выслан на его личную электронную почту.

3.1.15. Осуществлять работу по предупреждению, снижению и взысканию задолженности собственников и нанимателей помещений в Доме по установленным платежам за содержание, текущий ремонт общего имущества в Доме, коммунальные услуги.

3.1.16. Вести и хранить техническую и иную переданную «Собственниками» «Управляющей организации» документацию по Дому.

3.1.17. По заданию «Собственников» за отдельную плату обеспечить изготовление необходимой технической и иной документации по Дому при ее отсутствии на момент заключения настоящего договора.

3.1.18. По требованию «Собственников» помещений в Доме в установленном «Управляющей организацией» порядке и в пределах своей компетенции осуществлять выдачу необходимых им справок.

3.1.19. Рассматривать в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ, жалобы и заявления «Собственников», касающиеся предоставления услуг (выполнения работ) по настоящему договору, принимать своевременные меры к устранению обоснованно указанных в них недостатков.

3.1.20. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Дома, а также в офисе «Управляющей организации» информацию, связанную с исполнением настоящего договора, о месте и графике приема «Собственников» квартир и помещений.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Дом.

3.1.22. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.23. По требованию «Собственника» производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.24. На основании заявки «Собственника» направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.25. Представлять интересы «Собственника» в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2. «Управляющая организация» имеет право:

3.2.1. В соответствии и в порядке, установленном действующим законодательством РФ, самостоятельно определять порядок, сроки и способ оказания услуг, выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, привлекать сторонние организации к оказанию услуг, выполнению работ по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества в Доме.

3.2.2. Заключать договоры с исполнителями работ; поставщиками коммунальных услуг(за исключением случая заключения прямых договоров между «Собственниками» помещений в МКД с РСО).

3.2.3. Требовать надлежащего исполнения обязанностей по настоящему договору.

3.2.4. Требовать своевременной и в полном объеме оплаты услуг (работ) по настоящему договору.

3.2.5. Взыскивать с «Собственников» и нанимателей помещений в Доме в установленном действующим законодательством порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.2.6. Требовать с виновных лиц в установленном действующим законодательством порядке возмещения ущерба, причиненного «Управляющей организацией».

3.2.7. Инвестировать средства, размер которых предварительно согласовывается с «Собственниками», в содержание общедомового имущества в Доме с их последующим возмещением «Управляющей организации».

3.2.8. Направлять денежные средства на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг (выполнением работ) по содержанию и текущему ремонту имущества в Доме.

3.2.9. Ограничивать или приостанавливать предоставление «Собственникам» и нанимателям помещений в Доме коммунальных услуг в случае несвоевременной или неполной оплаты указанными лицами жилищно-коммунальных услуг по настоящему договору.

3.2.10. Проводить осмотр технического состояния инженерного и иного оборудования, конструктивных элементов в помещениях «Собственников» помещений в Доме.

3.2.11. В случае установки «Собственниками» или нанимателями помещений в Доме приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных ресурсов проводить проверку работы данных приборов учета, своевременности их поверки и сохранности установленных на них пломб.

3.2.12. Проверять правильность учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных «Собственниками» или нанимателями помещений в Доме проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению, по установленным соответствующими органами нормам потребления.

3.2.13. В случае непредставления «Собственниками» или нанимателями помещений в Доме данных о показаниях приборов учета производить расчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с нормами потребления, утвержденными органами местного самоуправления.

Перерасчет указанных в данном пункте платежей производится при представлении надлежащих документов, подтверждающих уважительность причин непредставления в установленный срок данных о показаниях приборов учета.

3.2.14. Требовать допуска в помещения в Доме в согласованное время работников «Управляющей организации», а также иных организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного и иного оборудования, конструктивных элементов, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.15. В соответствии и в порядке, установленном действующим законодательством РФ, самостоятельно, по согласованию с советом дома, определять очередность и сроки оказания услуг, выполнения работ (кроме аварийных) по содержанию и ремонту общедомового имущества в Доме в зависимости от принятых общим собранием «Собственников» помещений решений, фактического состояния общедомового имущества в Доме и объема поступивших от «Собственников» помещений в Доме денежных средств.

3.2.16. «Управляющая организация» вправе оказывать услуги и выполнять работы, не предусмотренные в составе перечней услуг и работ по настоящему договору, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни или здоровью граждан, устранением последствий аварий, стихийных бедствий или угрозы наступления ущерба имуществу в Доме. Выполнение таких работ (оказание услуг) осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты услуг и работ по настоящему договору.

3.2.17. Созывать (инициировать) и проводить мероприятия по организации и проведению общих собраний «Собственников». При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.18. Требовать от инициатора общего собрания «Собственников» копии решений и протокола общего собрания «Собственников» в срок не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

3.2.19. Обращаться с персональными данными Собственников в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством РФ.

3.2.20. Определять количество фактически проживающих граждан (при несоответствии с количеством официально зарегистрированных):

а) на основании заявления собственника, но не менее количества официально зарегистрированных лиц (за исключением периодов временного отсутствия);

б) на основании данных, установленных компетентными органами или судом;

в) иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.21. Заключать от своего имени в интересах «Собственников» помещений при согласовании с советом МКД договоры на предоставление общедомового имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно, договоры аренды: подвальных помещений; помещений относящихся к общедомовому имуществу; крыши и фасада Дома; договоры использования части земельного участка; договоры на установку и эксплуатацию телекоммуникационного оборудования (точек коллективного доступа); договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях.

3.2.22. Вносить изменения в перечни услуг и работ по содержанию общедомового имущества и предоставлению коммунальных услуг, изменять размер платы за жилищно-коммунальные услуги и работы в отсутствие решения Общего собрания в случаях, предусмотренных федеральным законодательством. Управляющая организация уведомляет «Собственников» о внесении таких изменений в установленном настоящим Договором порядке.

3.2.23. Направлять средства, оставшиеся на конец финансового отчетного года в виде экономии между плановой стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД и фактическими затратами «Управляющей организации» на выполнение данных работ на оплату непредвиденных работ (услуг), возмещения убытков в следствии вандализма и порчи общедомового имущества и на укрепление материально технической базы «Управляющей организации».

3.2.24. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3. «Собственники» имеют право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.

3.3.2. Контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг.

3.3.3. В случае снижения качества услуг требовать составления соответствующих актов.

3.3.4. При причинении имуществу «Собственников» ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, залива помещений в Доме требовать от «управляющей организации» составления акта о причиненном ущербе.

3.3.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, причиненных по вине «Управляющей организации».

3.4. Собственники не вправе:

3.4.1. Без соответствующих разрешений и без согласования с «Управляющей организацией» устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного и внутридомового электрооборудования, дополнительные приборы отопления и дополнительные секции приборов отопления.

3.4.2. Устанавливать, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам.

3.4.3. Нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных ресурсов, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета (счетчиков), изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

3.4.4. Без получения разрешения в установленном порядке и согласования с «Управляющей организацией» самовольно производить переоборудование (переустройство, перепланировку) помещений в Доме.

3.4.5. Самовольно присоединять к своим инженерным сетям других потребителей.

3.4.6. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению.

3.5. «Собственники» обязаны:

3.5.1. Обеспечить в соответствии с действующим законодательством РФ надлежащее содержание общедомового имущества в Доме путем надлежащего исполнения настоящего договора и решений общего собрания собственников помещений в Доме, а также путем надлежащего выполнения установленных действующим законодательством требований по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме.

3.5.2. Нести ответственность за ненадлежащее содержание общедомового имущества в Доме в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.5.3. Использовать помещения в Доме в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным кодексом РФ.

Использовать по целевому назначению общедомовое имущество в Доме, бережно к нему относиться.

3.5.4. Обеспечить соблюдение собственниками и нанимателями помещений в Доме правил пользования жилыми помещениями, общедомовым имуществом в Доме и коммунальными услугами.

3.5.5. Выполнять предусмотренные действующим законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.5.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерных сетей и оборудования, конструкций Дома.

3.5.7. Своевременно и в полном объеме в установленные настоящим договором сроки и порядке вносить плату за услуги (работы) по настоящему договору.

3.5.8. При обнаружении неисправностей инженерного, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях в Доме, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях Управляющей организации.

3.5.9. Соблюдать порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) помещений в Доме, установленный действующим законодательством РФ.

3.5.10. Возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

3.5.11. Беспрепятственно допускать в помещения Дома в согласованное время работников «Управляющей организации», а также иных организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро, газо, водоснабжения, канализации, представителей органов

государственного надзора и контроля для осмотра инженерного и иного оборудования, конструктивных элементов Дома и помещений в Доме, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.5.12. Не совершать действий, связанных с отключением Дома от электро, водо, газоснабжения.

3.5.13. Представлять «Управляющей организации» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в Доме, в случае временного отсутствия «Собственников» или нанимателей таких помещений на случай проведения аварийных работ.

3.5.14. Оплачивать доначисленную сумму денежных средств, затраченных «Управляющей организацией» по решению «Собственников» либо Совета многоквартирного дома на оказание услуг и (или) выполнение работ, не предусмотренных перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также в случае, если выполнение таких услуг и работ вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья потребителей, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общедомовому имуществу, предписаниями надзорных органов.

3.5.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Порядок определения цены договора, размера и внесения платы

4.1. Размер платы «Собственника» за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Доме, пропорционально размеру общей площади помещения, принадлежащего «Собственнику», согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для «Собственника устанавливается на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

Ежемесячная плата «Собственника» за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы за услуги и работы по настоящему договору по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме устанавливаются на момент заключения настоящего договора и составляет 18,13 рубля за 1 кв.метр. (Приложение № 3).

4.2. Установленные на момент заключения настоящего договора цены и размер платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме действует не менее 1 года (Приложение № 3).

Изменение цены и размера платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме подлежит ежегодной индексации в случаях:

4.2.1. Изменения цен и тарифов на услуги, утверждаемые органами местного самоуправления, иными уполномоченными органами, «Управляющая организация» вправе производить изменение размера платы за услуги по настоящему договору в пределах вновь установленных органами местного самоуправления, иными уполномоченными органами, цен и тарифов, данная стоимость для «Собственника» утверждается на общем собрании «Собственников» помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений «Управляющей организации»;

4.2.2. Увеличение (уменьшение) размера платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменено «Управляющей организацией» о одностороннем порядке, без согласования с «Собственниками» на величину инфляции по официальным данным в Российской Федерации. Индекс применяется в расчетном периоде, следующим за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

4.3. Цена договора не включает в себя стоимость капитального ремонта общего имущества в Доме и коммунальных услуг.

4.4. При принятии собственниками помещений в Доме решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в Доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на общем собрании собственников помещений в Доме, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

4.5. Размер платы за коммунальные ресурсы определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – из нормативов потребления коммунальных ресурсов, утвержденных органами местного самоуправления по утвержденным уполномоченными органами государственной власти тарифам.

5. Порядок расчетов

5.1. Сбор платежей за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, коммунальные услуги осуществляет «Управляющая организация» (за исключением случая заключения прямых договоров между собственниками помещений в МКД с РСО).

5.2. Расчетным периодом по настоящему договору является один календарный месяц.

5.3. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 15 числа следующего за расчетным месяцем.

5.4. Плата за услуги и работы вносится на основании платежных документов, предоставляемых «Управляющей организацией» не позднее 5 числа следующего за расчетным месяцем. Форма и содержание платежных документов для конкретных плательщиков определяются «Управляющей организацией».

5.5. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов (за исключением случая заключения прямых договоров между собственниками помещений в МКД с РСО), установленные тарифы на коммунальные услуги (за исключением случая заключения прямых договоров между собственниками помещений в МКД с РСО), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

Сумма начисленных в соответствии с настоящим Договором пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается отдельной строкой в платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

5.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении «Собственника».

5.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги «Управляющая организация» применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5.8. «Собственник» вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от «Управляющей

организации» платежные документы, с последующим перерасчетом. В случаях расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия «Собственника» осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

5.9. Услуги «Управляющей организации», не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

6. Порядок осуществления контроля

6.1. Контроль «Собственниками» за исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему договору осуществляется путем:

- подписания соответствующих актов;
- предоставления «Управляющей организацией» необходимых отчетов;
- участия «Собственников» (в лице членов Совета дома) в осмотрах общедомового имущества в Доме, составлении необходимых документов по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей);

- активирования фактов не предоставления жилищно-коммунальных услуг или предоставления их ненадлежащего качества.

6.2. «Управляющая организация» представляет «Собственникам» ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, в срок не позднее Второго квартала следующего за отчетным годом.

7. Ответственность Сторон

7.1.1. «Собственники» несут ответственность за ненадлежащее содержание общедомового имущества в Доме в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.1.2. «Управляющая организация» несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств с момента вступления договора в силу.

7.1.3. Сторона, не исполняющая или ненадлежащим образом исполняющая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне ущерб, причиненный неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

7.1.4. «Собственники», несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за услуги и работы, выполняемые «Управляющей организацией» по настоящему договору, обязаны уплатить «Управляющей организации» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования (ключевой ставки) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования (ключевой ставки) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки (п. 14 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ).

7.1.5. В случае неисполнения «Собственниками», нанимателями помещений в Доме обязанностей по содержанию и текущему ремонту общедомовому имуществу в Доме, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в Доме, причинение ущерба общедомовому имуществу в Доме, имуществу третьих лиц, «Собственники», наниматели помещений в Доме несут перед «Управляющей организацией» и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие таких действий (бездействия).

7.1.6. «Собственники» и наниматели помещений в Доме, не обеспечившие допуск лиц, указанных в п.3.2.14, п.3.3.11 настоящего договора, несут имущественную и административную ответственность за ущерб, причиненный вследствие таких действий перед «Управляющей организацией» и третьими лицами.

7.1.7. Если «Управляющая организация» не вела переданную ей «Собственниками» в надлежащем состоянии техническую документацию на Дом, то она обязана устранить данные нарушения за свой счет.

7.1.8. «Управляющая организация» не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.

7.1.9. В случае истечения срока эксплуатации имущества и оборудования в помещениях Дома принадлежащих Собственникам на праве личной собственности, или ненадлежащего технического и (или) санитарного состояния данного имущества или оборудования, «Управляющая организация» не несет ответственности за качество услуг по параметрам, зависящим от технического состояния оборудования.

7.1.9. «Управляющая организация» не несет ответственность за «Собственников» и нанимателей помещений в Доме, в том числе по обязательным платежам, плате за содержание и ремонт общего имущества в Доме, а также коммунальные услуги.

7.1.10. «Управляющая организация» не несет ответственности за техническое и санитарное состояние общедомового имущества в Доме, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

7.1.11. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.1.12. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год и распространяется на правоотношения сторон, возникшие с момента подписания настоящего договора.

8.2. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

8.4. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за месяц до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его прекращении или изменении или о заключении нового договора.

8.5. Если одной из Сторон до окончания срока действия договора внесено предложение о заключении нового договора, то отношения Сторон до его заключения регулируются настоящим договором.

9. Прочие условия

9.1. «Собственники» помещений в Доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

9.2. «Собственники» помещений в Доме, в соответствии с утвержденным решением Общего собрания, избирают и уполномочивают одного представителя из числа собственников (председателя Совета дома) на подписание Договора управления Многоквартирным домом с «Управляющей организацией».

9.3. Договор составляется в одном экземпляре и хранится в «Управляющей организации» по месту ее нахождения.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, совершенными в письменной форме и подписанными Сторонами.

Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соответствующем соглашении и действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.5. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» подписанием договора Собственники дают согласие ООО «Управляющая компания Авангард» на обработку персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также полученных дополнительно от «Собственников» и/или третьих лиц в ходе исполнения настоящего Договора, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. «Собственники» настоящим дают согласие ООО «Управляющая компания Авангард» на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, а также полученных дополнительно от «Собственников» в ходе исполнения настоящего договора и/или третьих лиц, на бумажных и/или на электронных носителях по запросам государственных, муниципальных органов, в суды судебной системы Российской Федерации, арбитражные суды, в Федеральную службу судебных приставов для осуществления государственного контроля, представления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора. Настоящее согласие действует по день действия настоящего Договора и может быть отозвано путем подачи в ООО «Управляющая компания Авангард» письменного уведомления о его отзыве.

9.6. При прекращении настоящего договора «Управляющая организация» обязана передать «Собственнику» переданную ей «Собственником» техническую документацию на Дом.

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

9.8. В случае, если споры и разногласия Сторонами не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. По соглашению Сторон споры, вытекающие из исполнения обязательств по настоящему договору, рассматриваются в суде по месту нахождения Дома.

10. Адреса и реквизиты сторон:

ООО «УК Авангард»: Юридический и фактический адрес: 150518, Ярославская обл., Ярославский р-он, дер. Полесье, 1й Сиреневый проезд, д.28, хоз блок 5.

ИНН 7627053117 КПП 7762701001, р/сч 40702810277030002363, КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8608 ПАО СБЕРБАНК РОССИИ, кор.счет № 30101810100000000612, БИК 042908612

e-mail: uk-avangard76@mail.ru . телефон: 8(4852) 64-05-04, 33 – 08 – 06. сайт: www.UK-avangard76

Полномочный представитель собственников помещений

многоквартирного дома (председатель собрания): Максимова Екатерина Геннадьевна 07.05.1987 г.р., паспорт гражданина РФ серии 7805 №476203, выдан 31.05.2006г. Отделом внутренних дел Заволжского района, г. Ярославля, зарегистрирована по адресу: г. Ярославль, 4-й Боровой переулок, д.3

Приложения к договору:

- № 1 Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома;
- № 2 Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме;
- № 3 Перечень и стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дом;
- № 4 Перечень коммунальных услуг, закупаемых у ресурсоснабжающих организаций;
- № 5 Акт границ эксплуатационной ответственности по оказываемым коммунальным услугам.



Директор ООО «УК Авангард»:

Полномочный представитель собственников помещений МКД:

11. ПОДПИСИ СТОРОН

С.Н. Полицмейстеров

Е.Г. Максимова

**Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме,
расположенном по адресу:
ЯО, ЯМР, дер. Полесье, 1й Сиреневый проезд, д.44, корпус 2.**

(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество - 3 шт. 0 - коридоры; 3 Площадь пола -14,9 кв. м Материал пола - плитка керамическая	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - <u>0</u> шт. <u> </u> кв. м) в том числе: пола - <u>0</u> шт. (площадь пола, требующая ремонта, - <u> </u> кв. м)
Межэтажные лестничные площадки	Количество - 9 шт. Площадь пола -233,0 кв. м Материал пола - плитка керамическая	Количество лестничных площадок , требующих текущего ремонта, - <u>0</u> шт. <u> </u> кв. м) в том числе: пола - <u>0</u> шт. (площадь пола, требующая ремонта, - <u> </u> кв. м)
Лестницы	Кол-во лестн. -3 шт ; маршей 21 - шт. материал лес. маршей - бетон Материал ограждения - металл Материал балясин - металл	Количество лестниц , требующих ремонта, - <u> </u> шт. в том числе: лестничных маршей- <u>0</u> шт. ограждений - <u>0</u> шт. балясин <u>0</u> шт.
Чердаки	Площадь пола 0 - кв. м	1 Санитарное состояние - Требование пожарной безопасности - не соблюдается если не собл. дать краткую характеристику нарушений
Технический подвал	Количество - 0 шт. (Т/У; В/У; ком уб) Площадь пола 0 - кв. м Общая пл. грунт пола 0 кв.м.	Санитарное состояние <u>удовлетворительное</u> Требование пожарной безопасности <u>соблюдается</u> не соблюдается если не собл. дать краткую характеристику нарушений
Перечень инженерных коммуникаций устройств проходящих через подвал	1.Электросеть	Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. <u> </u> 2. <u> </u> 3. <u> </u> 4. <u> </u> 5. <u> </u> 6. <u> </u>
	2.Водопровод	
	3.Фикальная канализация	
	4.	
	5.	
	6.	
	7.	
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундамент	Вид фундамента сборный Ж/Бетонны Количество продухов - 14 шт.	Состояние (<u>удовлетворительное</u>) если неудовл. указать дефекты <u> </u> <u> </u> <u> </u>
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - 3 шт. Площадь стен в подъезд. - 697,92кв. м Материал отделки стен штукатурка, <u>8</u> Площадь потолков-101,28 кв.м	Колич. Подъездов нуждающихся ремонта <u> </u> шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте <u> </u> кв.м. Площадь потолков нуждающихся в ремонте <u> </u> кв.м.
Наружные стены	Материал- керамический кирпич Площадь 1 755,0 кв. м.	Состояние <u>удовлетворительное</u> Площадь стен требующих ремонта <u> </u> кв.м.

Перекрытия	Количество этажей- 4 Материал- ж/б плиты Площадь -0,63 тыс.кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта- _____ Площадь перекрытия требующая утепления- _____
Крыша	Материал- Площадь кровли - 627,48	Состояние <u>удовлетворительное</u> если неудовл. указать дефекты _____
	Площадь свесов- 0 кв. м.	Площадь крыши требующей текущ. ремонта _____ кв.м.
	Протяженность ограждений - м.п.	Площадь крыши требующей кап. ремонта _____ кв.м.
Двери	Количество дверей общего пользования - 9 шт.	Количество дверей общего пользования требующих ремонта _____ шт. из них: деревянных _____ шт. металлических _____ шт.
	из них: деревянные 0 шт. металлических - 9 шт.	
Окна	Количество окон общего пользования - 9 шт.	Количество окон общего пользования требующих ремонта _____ шт. из них: деревянных _____ шт. ПВХ - 9 шт.
	из них: деревянных _____ шт. ПВХ - 9 шт.	
3. Механическое , электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 25 шт. Материал вентиляционных каналов - кирпич Протяженность - 350 м.п.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта _____ шт.
Дымовые трубы вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - 12 шт. Материал вентиляционных труб <u>кирпич керамический</u> Количество дымовых труб - 10 шт. Материал дымовых труб - металл.	Состояние вент.труб <u>удовлетворительное</u> если неудовл. указать дефекты _____
		Состояние дым .труб <u>удовлетворительное</u> если неудовл. указать дефекты _____
Водосточные желоба/трубы	Внутренний водосток Количество водост.труб - 3 шт. м.п. Тип водосточных желобов и водосточных труб - ПВХ Протяженность - 64 м. п.	Количество водост. желобов требующих ремонта _____ шт. замены _____ шт. Количество водост. труб требующих ремонта _____ шт. замены _____ шт.
Радиаторы	Материал и количество - стальные кал индивидуальное отопление Количество - 6 шт.	Требуют замены материал и количество 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Светильники	Количество - 51 шт.	Требуют замены _____ шт.
		Требуют ремонта _____ шт.
Приборы учета	Наименование ресурса и количество 1. ХВС - 2 шт. электроэнергия - 1 шт.	Требуют замены название и количество 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Магистральные эл.сетей распределитель ные щитки	Длина 180 м	Требуют замены _____ м.
	Количество - шт.	Требуют ремонта _____ м.
	Количество - 12 шт.	Требуют замены _____ шт.
		Требуют ремонта _____ шт.
	Диаметр, материал, длина 1. 63 мм. - полипропилен м	Протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м

	2. 40 мм.- полипропилен м	2. _____ мм. _____ м
	3. 32 мм.- полипропилен м	3. _____
		4. _____
		5. _____ мм. _____ м
		6. _____
Трубопроводы холодной воды		
4. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Общая площадь	Земельный участок - 4 077,0 кв.м в том числе : застройка- 1334,0 м.кв. асфальт- 1 165 м.кв. тротуарная плитка - 230 кв.м. газон -1 042,7 кв.м.	Состояние <u>удовлетворительное</u> если неудовл. указать дефекты _____
Зеленые насаждения	деревья- _____ шт. кустарники- _____ шт	Состояние <u>удовлетворительное</u> если неудовл. указать дефекты _____
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы : 1. Детская площадка- 75 кв.м.. 2. Качели детские - 1 шт. 3. Песочница -1 шт. 4. Карусель - 1 шт.	Перечислить элементы благоустройства находящиеся в неудовлетворительном состоянии Указать дефекты _____
Площадка и контейнера по мусор	Площадка - 0 кв.м. Контейнеры _____ шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> если неудовл. указать дефекты _____



(Handwritten signature)

Полицмейстеров С. Н.

(Handwritten signature)

Максимова Е.Г.

Полномочный представитель собственников МКД
(Председатель собрания) :

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

**I. Работы, необходимые для надлежащего содержания
несущих конструкций дома**

1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:
 - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
 - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
 - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
 - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
 - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
 - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
 - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
 - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, 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 крупноформатных 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;
 - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
 - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
 - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
 - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
 - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
 - контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
 - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
 - выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:
 - проверка кровли на отсутствие протечек;
 - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

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;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

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.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. 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.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при

необходимости), проведение восстановительных работ.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

7

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества
в многоквартирном доме

17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
влажная протирка стен, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, чердачных лестниц, плафонов, обметание пыли с потолков – 1 раз в год;
мытьё окон – 1 раз в год;
влажная протирка подоконников, отопительных приборов -2 раза в год
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме по мере необходимости.
Подметание лестничных площадок и маршей 1 раза в неделю. Мытьё лестничных площадок и маршей производится 1 раза в неделю.

18. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
механизированная уборка проезжей части придомовой территории от снежного покрова производится свыше 10 см и при образовании калейности свыше 5 см;
очистка тротуаров, крылец, входов в подъезды от снега:
при толщине слоя до 2 см должно производиться 1 раз в сутки;
при толщине слоя свыше 2 см должно производиться до 2-х раз в сутки;
сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов – в соответствии с классом тротуаров до 3-х суток;
очистка придомовой территории от наледи и льда по мере необходимости;
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома по мере необходимости.

19. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
подметание и уборка придомовой территории - 3 раза в неделю;
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома по мере необходимости;
уборка и выкашивание газонов;
прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца, площадки перед входом в подъезд и тротуаров, очистка металлической решетки и приемка.
20. 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.

21. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Аварийно-диспетчерское обслуживание - круглосуточно

22. Общие осмотры дома, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство производится два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Частичные осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов и помещений дома, производятся по мере необходимости и по заявлениям собственников помещений.

23. По соглашению сторон в случае, если настоящее приложение не устанавливает срок и правила для проведения конкретного вида работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не устанавливает периодичность их оказания и выполнения стороны руководствуются действующим законодательством.

Директор ООО «УК Авангард»:



Полномочный представитель
собственников помещений МКД
(Председатель собрания):

Полицмейстеров С. Н.

Максимова Е.Г.

Перечень и стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно решения Муниципального Совета Заволжского сельского поселения ЯМР, ЯО от 21.12.2022г. № 35

№ п/п	Наименование работ, услуг	Плата за содержание жилого и нежилого помещения в месяц, руб. с 1м2
	1.	2.
	Содержание жилого помещения в домах свыше 2-х этажей, имеющих не все виды благоустройства (отсутствие горячего водоснабжения), всего, в том числе:	18,13
1.	Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых сетей и инженерного оборудования, в том числе:	3,09
1.1.	- водопровод и канализация	1,74
1.2.	- электрооборудование	0,70
1.3.	- внутридомовое газовое оборудование (в т.ч. аварийно-диспетчерское обслуживание)	0,65
2.	Техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов зданий	2,51
3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,55
4.	Текущий ремонт (планово-предупредительный), в т. ч. ремонт асфальтового покрытия.	2,86
5.	Содержание иного общего имущества, в том числе:	0,26
5.1	- дератизация и дезинсекция	0,03
5.2	- вент.каналы и дымоходы	0,23
6.	Содержание придомовой территории с элементами озеленения	3,76
7.	Уборка лестничных клеток и других помещений общего пользования	1,82
8.	Плата за управление, включая расходы по сбору и приему платежей с населения (услуги банка, почты) за жилые услуги	3,28



Директор
 м.п.

Полицмейстеров С.Н.

Полномочный представитель собственников помещений :

(председатель собрания) :

Максимова Е.Г.

Перечень коммунальных услуг, которые управляющая организация – ООО «УК Авангард» закупает у ресурсоснабжающих организации в период до заключения собственниками помещений прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и услуг, затрачиваемых управляющей компанией на содержание общедомового имущества.

К коммунальным услугам относятся: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются по тарифам, ежегодно устанавливаемым органами государственной власти субъектов Российской Федерации или разницей показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета ресурсов.

Коммунальные услуги	Ресурсоснабжающие организации (поставщик)	Объем закупаемых ресурсов
Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	ООО «Хартия»	По нормативу
Водоснабжение и канализация	ОАО «Ярославльводоканал»	По факту потребления
Электроснабжение	ПАО «ТНС энерго Ярославль»	По факту потребления



Директор ООО «УК Авангард»:

Полицмейстеров С. Н.

Полномочный представитель
собственников помещений МКД
(Председатель собрания):

Максимова Е.Г.

Приложение № 5 к договору управления
многоквартирным домом №44-2/С от 01.05.2023 г.

Акт границ эксплуатационной ответственности по оказываемым коммунальным услугам.

Граница начала ответственности ООО "УК Авангард"	Граница конца ответственности ООО "УК Авангард"
1. Электроснабжение	
от вводного рубильника, включая рубильник во ВРУ МКД	верхние клеммы автомата отключения перед вводным счетчиком эл. энергии жилого (нежилого) помещения.
2. Водоснабжение	
наружная стена здания МКД включая водомерный узел	до крана в квартире собственника перед счетчиком.
3. Канализация	
от врезки в первый приемный колодец фекальной канализации дома	до квартирной врезки в стояк канализации
4. Газоснабжение	
от вентиля (задвижки) ввода в дом	ответный сгон вентиля или счетчик собственника жилого(нежилого) помещения.

Директор ООО "УК Авангард":

м.п.



Полномочный представитель
собственников помещений МКД
(председатель собрания):

 Полицмейстеров С. Н.

 Максимова Е.Г.