

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**  
**между управляющей организацией и Жилищно-строительным кооперативом**

г. Ростов-на-Дону

01 мая 2024 г.

**ЖСК «Экспресс»**, именуемое в дальнейшем «**ЖСК**», в лице председателя Бордунова Дмитрия Владимировича, действующей на основании Устава, с одной стороны и **ООО «Мир Вашему Дому»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Дядькова Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Цель настоящего Договора – управление многоквартирным домом (далее – МКД), с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам и членам их семей, а также иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и пользователей помещений в МКД.

1.4. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от 24.12.2020г. № 669.

1.5. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

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

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

1.6. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ ([www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию ЖСК в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению МКД, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД;
- взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями чтобы последние предоставляли качественные коммунальные услуги;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества МКД определены в приложении № 2 к настоящему Договору в целях выполнения обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечислены в приложении № 3.

2.4. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД указаны в приложении № 1к Договору.

2.5. Границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерно-технических сетей:

- внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности является место соединения общедомового прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД;

- внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом МКД и личным имуществом собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;

- на системах холодного водоснабжения границей является первый запорно-регулирующий кран. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, всю водопроводную систему внутри помещения обслуживает собственник помещения;

- на системе канализации-плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении;

- на системе электроснабжения границей являются точки крепления отходящих к помещению собственника фазного, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя; ?

- на системе отопления границей являются точки первого резьбового соединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления системы теплоснабжения дома к радиаторам отопления помещения. Подводящие и отводящие трубы и радиаторы отопления квартиры обслуживает собственник помещения. Транзитный стояк отопления обслуживает Управляющая организация.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по управлению МКД, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

3.1.2. Следить и проводить мониторинг какого качества ресурсоснабжающие организации предоставляют услуги, а именно:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение;

в) электроснабжение;

г) отопление;

д) газоснабжение.

3.1.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на СОИДы при содержании общего имущества в МКД.

3.1.4. Информировать ЖСК о необходимости заключить жителям прямые договора с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.5. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Объекта управления, определенных энергосервисными договорами и решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

3.1.6. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

3.1.7. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, в том числе:

- а) начислять обязательные платежи за жилищно-коммунальные услуги;
- б) формировать и представлять собственникам помещений платежный документ не позднее 1-го (первого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- в) размещать информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
- г) принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, коммунальные и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу;
- д) производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами.
- е) осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения собственников помещений в случаях, предусмотренных законодательством.

При этом по желанию собственника (оформленному в письменном виде) излишне уплаченные собственником суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

3.1.8. В соответствии с письменным распоряжением ЖСК или собственника принимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставляемые в рамках настоящего Договора, от всех нанимателей и арендаторов помещений в МКД, принадлежащих собственнику.

3.1.9. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от ЖСК, собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам и пользователям помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.10. Организовать подготовку предложений для ЖСК и собственников помещений по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД, в том числе по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности, по вопросу передачи объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД.

3.1.11. Вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, в том числе при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества собственников помещений в МКД, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.12. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений ЖСК, собственников и пользователей помещений в МКД в порядке, предусмотренном постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416. По своему усмотрению ответы на наиболее часто задаваемые вопросы Управляющая организация размещает на своем официальном сайте в сети интернет.

3.1.13. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) ЖСК, собственников и пользователей помещений в МКД на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 10 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.13.1. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от собственника об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.

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

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения Общего собрания собственников помещений в МКД Управляющая организация направляет уведомление в ЖСК, а далее совместно с ЖСК принимает меры к устранению нарушения. В случае необходимости уведомляет о выявленном нарушении органы контроля и надзора для принятия необходимых мер реагирования в отношении нарушителя.

В случае принятия решения об определении Управляющей организации лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), Управляющая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД, в том числе в части оплаты.

Денежные средства, поступающие по указанному договору, расходуются в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений в МКД и законодательством РФ.

Управляющая организация, будучи уполномоченной решением собрания собственников помещений в МКД на заключение договоров об использовании общего имущества, обеспечивает также охрану и защиту интересов собственников помещений от незаконного использования общего имущества, включая представление интересов собственников помещений в судах при предъявлении негаторного, виндикационного и иного вещно-правового исков, взыскании неосновательного обогащения, компенсации причиненного общему имуществу ущерба.

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

Также Управляющая организация обязана осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.16. Выдавать копии из финансового лицевого счета, различные справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы на основании соответствующего обращения Собственников.

3.1.17. Представлять ЖСК и собственникам помещений предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД для рассмотрения данного вопроса на общем собрании. В случае если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, УО вправе не направлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственникам помещений в МКД.

3.1.18. Производить сверки расчетов по платежам, внесенным собственником по настоящему Договору, на основании соответствующего обращения собственника, а также производить проверку правильности исчисления предъявленного собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

3.1.19. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.20. Снимать при необходимости показания индивидуальных приборов учета у жителей.

3.1.21. На основании заявки собственника составлять акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.22. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия.

3.1.23. Не реже одного раза в месяц снимать показания индивидуальных электросчетчиков.

3.1.24. Сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета сохраняется Управляющей организацией в течение не менее трех лет.

3.1.25. Информировать собственника в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.26. Информировать собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг.

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

3.1.28. Управляющая компания вправе включать в квитанции жителям СОИДы от ресурсоснабжающих организаций, оплачивать их, на основании счетов выставленных ресурсоснабжающими организациями ЖСК.

3.2. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

3.2.2. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в МКД.

Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.3. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства РФ о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;
- доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;
- начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;
- ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей путем заключения договора оказания услуг, а также путем заключения договора уступки права требования (цессии) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, указанным в части 18 статьи 155 ЖК.

3.2.4. Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора. Предложения направляются председателю ЖСК в письменной форме.

3.2.5. В течение срока действия Договора созывать и проводить очередные (годовые) и внеочередные Общие собрания собственников помещений в МКД, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях осуществления деятельности по управлению МКД. Информация о всех проводимых Общих собраниях собственников в очной, заочной или очно-заочной формах, а также о результатах таких собраний доводится до сведения собственников путем размещения на информационном стенде и (или) в подъездах МКД.

- 3.2.6. Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое собственником, в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.
- 3.2.7. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 3.2.8. В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.
- 3.2.9. Требовать от ЖСК, собственников и пользователей помещений предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.2.10. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.
- 3.2.11. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ, и согласованные с ЖСК.
- 3.2.12. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование отдельным собственникам помещений или третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение Общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.
- 3.2.13. Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, в том числе требовать от ЖСК содействия в данном вопросе.
- 3.2.14. Оказывать собственникам и пользователям помещений иные дополнительные услуги, выполнять дополнительные работы на основании отдельных договоров.
- 3.2.15. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с поручениями Правления ЖСК.
- 3.2.16. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества собственников со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.
- 3.2.17 За счет тарифа поддерживать наполненность Федеральных порталов в системе ГИС ЖКХ.
- 3.2.18 За счет тарифа производить проверку дымовентиляционных каналов в соответствии с требованиями Законодательства РФ.
- 3.2.19 За счет тарифа производить проверку технического обслуживания наружного и внутридомового газопроводов.
- 3.2.20 За счет тарифа производить содержание и обслуживание УУТЭ.
- 3.2.21 За счет тарифа производить обучение теплотехнического персонала и подготовка системы отопления к зимнему сезону.

### 3.3. В рамках настоящего Договора ЖСК обязано:

- 3.3.1. Содействовать Управляющей организации в исполнении настоящего Договора.
- 3.3.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
- 3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.
- 3.3.4. Доводить до Собственников на их Общем собрании отчет Управляющей организации или вывешивать на инфо-стендах.
- 3.3.5. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений ЖК РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ЖСК или заключенных с ЖСК договоров.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.  
3.3.7. Принимать отчеты Управляющей организации о выполненных работах и услугах, а также подписывать акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, по предоставлению коммунальных услуг.

3.4. В рамках настоящего Договора **ЖСК вправе:**

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления услуг № 354.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации всех обязательств по данному договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.5. В рамках настоящего Договора **собственники обязаны** соблюдать следующие требования, о чем ЖСК и Управляющая организация уведомляют собственников различными способами (через информационные стенды в помещениях общего пользования МКД, в офисе Управляющей организации, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет и (или) в ГИС ЖКХ):

а) не производить перенос инженерных сетей в местах общего пользования.

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

и) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в АДС, а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

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

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

3.5.1. Собственники обязаны предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;
- заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием ФИО ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты.

3.5.2. Собственники обязаны обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие собственникам помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных показаний таких приборов учета и распределителей, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.5.3. Собственники обязаны своевременно информировать и предоставлять Управляющей организации документы:

- о смене, подтверждающие право собственности на жилое помещение;
- подтверждающие права на льготы, а также права на льготы лиц, проживающих в помещении, занимаемом собственником.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Цена Договора определяется общей стоимостью работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, включая работы и услуги по управлению МКД, утверждается на общем собрании членов ЖСК на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Ежемесячная плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, включая работы и услуги по управлению МКД, определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц и на момент подписания Договора составляет 26,00 (двадцать шесть рублей) за 1 кв. м общей площади жилого или нежилого помещения собственника.

4.4. Размер платы за коммунальные ресурсы (СОИД), потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг № 354. Такой размер платы рассчитывается Управляющей организацией ежемесячно по каждому виду коммунального ресурса в порядке, установленном жилищным законодательством, с использованием информации (показателей) и иных сведений, необходимых для определения размера такой платы, содержащихся в технической документации на МКД, в иной документации, связанной с управлением МКД.

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

4.6. Размер платы за коммунальные услуги мест общего пользования (МОП) выставляют УО ресурсоснабжающие организации, УО в свою очередь выставляет жителям СОИДы.



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

4.8. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, включая работы и услуги по управлению МКД, коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией.

4.9. В выставленном платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения собственника, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, включая работы и услуги по управлению МКД, коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе для информации 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.

4.10. Размер платы за жилое помещение может быть уменьшен в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

4.10.1. В случае оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, 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 МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

4.10. Кооператив и Собственник помещения не вправе требовать от Управляющей организации изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды по заявлению, переданному в адрес Управляющей организации.

4.13. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилого помещения и коммунальных услуг собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены ЖК.

4.14. Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД осуществляется в порядке и сроки, установленные в соответствии с жилищным законодательством.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

## 5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Правлением ЖСК путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- предоставления отчета о выполнении настоящего Договора;
- подачи в письменном виде заявлений, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения;
- участия в осмотрах общего имущества в МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- составления актов о нарушении условий настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного Заседания Правления для принятия решений по фактам выявленных нарушений Управляющей организации с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения Правления ЖСК и (или) Общего собрания членов ЖСК о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными.

5.2. Управляющая организация ведет личный прием собственников помещений и других законных пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам исполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, и (или) в ином месте, согласованном с Кооперативом, в установленные часы приема.

График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями Управляющей организации доводится до сведения ЖСК, собственников и пользователей помещений, размещается в местах, доступных всем собственникам и пользователям помещений в МКД: в помещениях общего пользования, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет.

5.3. Ежегодно в течение I квартала текущего года Управляющая организация обязана представлять ЖСК отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет, в ГИС ЖКХ и в виде письма на электронную почту Председателя правления ЖСК. При отсутствии письменных мотивированных возражений Кооператива и (или) собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 10 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

5.4. При нарушении условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт о выполнении работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД.

5.5. Управляющая организация вправе составлять Акты о неправомерных действиях Собственников и иных пользователей помещений, в том числе нанимателя, арендатора, ссудополучателя и принимать по отношению к ним меры привлечения к ответственности.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

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

7.1. Договор заключен на один год, и вступает в действие с момента подписания договора.

7.2. При отсутствии решения органов управления ЖСК либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, за исключением стоимости работ. Стоимость работ пересматривается сторонами путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора. Соглашение об изменении или расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.4.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.

7.4.2. В связи с окончанием срока действия Договора, если одной из сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.

7.4.3. В одностороннем внесудебном порядке в случае существенного нарушения условий настоящего Договора Стороной договора.

7.5. Сторона – инициатор расторжения договора должна письменно известить об этом другую сторону в срок не менее чем за 60 дней до даты его расторжения.

7.6. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и ЖСК.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор от имени ЖСК в порядке статьи 149 ЖК РФ на основании наделения его полномочиями подписывает Председатель ЖСК.

8.2. Стороны договорились, что обмен документами в целях исполнения договора, любые уведомления, сообщения, претензии направляются посредством почтовой или электронной связи или нарочно.

8.3. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров.

8.4. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 15 дней. В случае недостижения согласия споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления по заявлению одной из сторон.

8.5. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Стоимость работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества.

Приложение № 2 – Состав и состояние общего имущества в МКД.

Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД.

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**ООО «УК «Мир Вашему Дому»**

Адрес: 344103, г. Ростов-на-Дону,

ул. Содружества, д.92, пом.5,6,7

ОГРН 1186196031713

ИНН 6165214703

КПП 616801001

р/сч 407028108000000021749

**ЖСК «Экспресс»**

Адрес: 344034, г. Ростов-на-Дону,

пр. Стачки, д.5

ОГРН 1026103057034

ИНН 6162018651

КПП 616201001

тел.+7 988 898 34 01

ПАО КБ «Центр-Инвест»  
г.Ростов-на-Дону  
БИК 046015762  
кор/сч 30101810100000000762  
E-mail:

Генеральный директор  
ООО «УК «Мир Вашему Дому»



Дядьков В. А.

Председатель  
ЖСК «Экспресс»



Бордунов. Д.В.

Приложение № 1

к договору управления МКД  
01 мая 2024г.

**Стоимость работ и услуг  
по управлению и содержанию общего имущества МКД**

**26,00 рублей за 1 кв.м занимаемого помещения в МКД**

Генеральный директор  
ООО «УК «Мир Вашему Дому»



Дядьков В. А.

Председатель ЖСК «Экспресс»



Бордунов Д.В.

Приложение № 2  
к договору управления МКД  
от 01 мая 2024г.

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома**

|    |   |                                  |
|----|---|----------------------------------|
| 1  | Адрес :   | г. Ростов-на-Дону, пр.Стачки д.5 |
| 2  | Дата ввода в эксплуатацию                                     | 1968                             |
| 3  | Вид здания  | Жилой дом                        |
| 4  | Количество этажей   | 5                                |
| 5  | Количество подъездов  | 4                                |
| 6  | Количество квартир  | 61                               |
| 7  | В т. ч. с электроплитами                                      | ---                              |
| 8  | Количество лифтов<br>- пассажирских                           | ---                              |
| 9  | Мусоропровод  | ---                              |
| 10 | Объем здания, куб. м  | 12747 куб.м.                     |
| 11 | Общая полезная площадь, кв.м                                  | 3587,5 кв.м.                     |
| 12 | Жилая площадь, кв. м  | 2688,2 кв.м.                     |
| 13 | Площадь нежилых помещений кв.м                                | 466,3 кв.м.                      |
| 14 | Убираемая площадь кв. м                                       | 348,3 кв.м.                      |
| 15 | Технические помещения, кв. м<br>- подвальные;<br>- тех. этаж; | 753,4 кв.м.                      |
| 16 | Придомовая территория, кв. м                                  | ---                              |

Генеральный директор  
ООО «УК «Мир Вашему Дому»



Дядьков В. А.

Председатель ЖСК «Экспресс»



Борлунов Д.В.

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

| <b>Наименование</b>  | <b>Периодичность</b>      | <b>Исполнитель</b> |
|--|---------------------------|--------------------|
| 1. Ведение технической документации на МКД   | Постоянно                 | УК                 |
| 2. Осуществление контроля и составление актов недопоставки коммунальных услуг  | Постоянно                 | УК                 |
| 3. Создание и ведение баз данных по МКД (собственники, лица, имеющие право на льготы и др.)  | Постоянно                 | УК                 |
| 4. Ведение расчетов (начисление и прием платы за жилое помещение и КУ, проведение перерасчетов и др.), выдача копий лицевых счетов и др. | Постоянно                 | УК                 |
| 5. Информирование собственников об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг.  | Постоянно                 | УК                 |
| 6. Рассмотрение писем, заявлений, жалоб граждан, подготовка ответов по ним.  | Постоянно                 | УК                 |
| 7. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, поставщиками, подрядчиками на выполнение работ, оказание услуг.              | Постоянно                 | УК                 |
| 8. Представительство интересов собственников в государственных, правоохранительных и иных органах  | Постоянно                 | УК                 |
| 9. Претензионно-исковая работа, в том числе по вопросам судебного истребования задолженности по оплате                                   | Постоянно                 | УК                 |
| 10. Работы по текущему ремонту в соответствии с планом утвержденным собственниками помещений МКД.  | В соответствии со сроками | УК                 |
| 11. Аварийно-диспетчерское обслуживание.   | Постоянно<br>Постоянно    | УК<br>УК           |
| 12. Влажная уборка с 1 по 5 этаж 1 раз в месяц, подметание с 1 по 5 этаж 1 раз в неделю, подметание 1-2 этажей 3 раза в неделю.          |                           |                    |

## Работы аварийного характера в жилых зданиях

К аварийным ситуациям относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Договоры с подрядчиками по аварийно-техническому обслуживанию должны предусматривать:

- выезд специалистов на место немедленно после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

### Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий

Целью осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов на основании решений общего собрания собственников МКД.

Проведение осмотров (обследований):

| № | Элементы и помещения здания (объекта)                                  | Кол-во осмотров в в год | Примечание  |
|---|--|-------------------------|---|
| 1 | Крыши  | 2                       | В период подготовки к сезонной эксплуатации       |
| 2 | Фасады   | 1                       | В период подготовки к весенне-летней эксплуатации |
| 3 | Инженерное оборудование и коммуникации здания                          | 1                       | Перед началом отопительного сезона                |
| 4 | Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы) | 1                       | В период подготовки к весенне-летнему сезону      |
| 5 | Внешнее благоустройство зданий   | 1                       | В течение года                                    |
| 6 | Техническое состояние дымоходов  | 1                       | В течение года                                    |

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а



также в связи с жалобами и обращениями граждан. Результаты осмотра (обследования) фиксируются и систематизируются для определения вида ремонтных работ.

## Подготовка к сезонной эксплуатации жилых домов

### 1. Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:

#### 1.1. Виды работ:

- очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление и прочистка водосточных труб, колен и воронок.
- снятие пружин и доводчиков на входных дверях;
- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
- проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- ремонт отмосток при просадках, отслоений от стен;
- ремонт полов на лестничных клетках.

### 2. Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период.

2.1. Работы выполняются во всех зданиях по утвержденному графику в период с 1 мая по 15 сентября.

#### 2.2. Виды работ:

- ревизия и ремонт оборудования водопроводных вводов в жилых домах;
- ревизия и ремонт запорной арматуры холодного водоснабжения в подвалах и чердаках жилых домов;
- очистка от коррозии и окраска газопроводов (по балансовой принадлежности), ограждение приемков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций;
- ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов, ремонт и прочистка дымоходов;
- замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений;
- ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях;
- устранение причин подтопления подвальных помещений.

### 3. Документальное оформление выполненных работ по подготовке к сезонной эксплуатации.

Директор  
ООО «УК «Мир Вашему Дому»



Дядьков В. А.

Председатель ЖСК «Экспресс»



Бордунов Д.В.