

**ДОГОВОР 32**  
**управления многоквартирным домом № 3, корпус 2 ул. Нагорная, г.Ярославль**

г. Ярославль

«01» октября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-Эксплуатационные Услуги», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Соколова Александра Михайловича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и Собственники жилых помещений, именуемые в дальнейшем "Собственники", с другой стороны, заключили настоящий многосторонний Договор управления многоквартирным жилым домом по адресу: **150001, г. Ярославль, ул. Нагорная 3 корпус 2**. Управляющая организация и Собственники в дальнейшем именуются "Стороны".

Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

### 1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Целями Договора являются:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования жилыми помещениями Собственниками жилых помещений;
- обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями, жилищно-коммунальными услугами;
- решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает управление жилого дома. При этом управляющая компания по заданию Собственников жилых помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, находящемся по адресу: 150001, г. Ярославль, ул. Нагорная 3 корпус 2, в границах эксплуатационной ответственности, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами.

### 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Термины, используемые в настоящем договоре:

3.1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением (далее – помещение) в многоквартирном доме, находящемся по адресу: 150001, г. Ярославль, ул. Нагорная 3 корпус 2 (далее – многоквартирный дом).

3.1.2. **Управляющая организация** - организация, уполномоченная Собственниками многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

3.1.3. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

3.1.4. **Границы эксплуатационной ответственности** между общим имуществом и личным (внутриквартирным) имуществом собственников помещений в многоквартирном доме – это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию. Граница раздела ответственности за содержание и ремонт внутриквартирного имущества определяется в соответствии с действующим законодательством (ст. 36 ЖК РФ; Постановление Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491; Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354).

3.1.5. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т. д. согласно Приложению №3 к настоящему договору.

**3.1.6. Размер коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества** – количество электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды, используемых для содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, для обеспечения температурного режима в местах общего пользования, работы лифтового и иного оборудования, для освещения и уборки помещений общего пользования, промывки внутридомовых инженерных систем, полив зеленых насаждений на придомовой территории, а также на технологические потери (технически неизбежные и обоснованные потери холодной и горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии) во внутридомовых инженерных системах;

**3.1.7. Совет многоквартирного дома (Совет МКД)** – контрольно - совещательный орган, избранный из числа собственников помещений в МКД. Собственники имеют право осуществлять выбор Совета многоквартирного дома. В случае отсутствия Совета дома акты выполненных работ считаются подписанными, а работы выполненными.

**3.1.8. Год обслуживания** - период каждые 12 полных календарных месяцев с даты заключения договора. Если договор вступает в силу с первого числа месяца - то период считается с первого числа данного месяца. Если договор вступает в силу начиная со 2го числа месяца по последний день (включительно), то период считается с первого числа месяца, следующего за месяцем вступления договора в силу.

3.2. По требованию управляющей организации собственники обязаны принять участие в составлении акта технического состояния общего имущества. По требованию собственников управляющая организация обязана составить данный акт в их присутствии.

3.3. Состав общего имущества определен в Приложении 2 в соответствии с техническим паспортом на жилой дом и сведений государственного земельного кадастрового учета. Границы эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены Приложением 4. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены на общем собрании собственников. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении 3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен по рекомендации управляющей компании на общем собрании Собственников, при условии согласия Собственников, отраженных в протоколе Общего собрания на увеличение стоимости технического обслуживания, вызванного увеличением перечня работ по содержанию и ремонту, на сумму согласованную с Управляющей организацией.

3.4. В обязанности Управляющей компании не входит устранение строительных дефектов, выявленных в процессе эксплуатации дома.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. В рамках предоставления услуг по управлению домом Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее, чем через десять дней со дня его подписания, но не ранее включения в реестр лицензий субъекта РФ.

4.1.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг и надлежащее содержание общего имущества МКД.

4.1.3. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора в части обслуживания общего имущества.

4.1.4. От своего имени, по поручению, в интересах и за счет Собственников заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов. При заключении данных договоров на отношения Сторон распространяются условия агентского договора, согласно ст.1005, 1006 ГК РФ. Агентское вознаграждение регламентировано п.29 «Плата за управление» Приложение №3 к настоящему Договору.

4.1.5. Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.1.6. Предоставлять Собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам коммунальные услуги:

- холодное и горячее водоснабжение (ХВС, ГВС)
- водоотведение ХВС и ГВС,
- отопление,
- электроснабжение

отвечающие параметрам качества, количества, надежности и экологической безопасности в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.7. Фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующих актов в соответствии с требованиями действующих Правил предоставления коммунальных услуг.

4.1.8. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества согласно Приложению № 3. Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно в полном объеме или частично, так и путем заключения от своего имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями, имеющими лицензии на соответствующий вид деятельности.

4.1.9. Контролировать исполнение договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в т. ч. объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг.

4.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание самостоятельно, либо путем заключения от своего имени и за счет Собственников соответствующих договоров.

4.1.11. Критериями аварийной ситуации являются:

- засор системы водоотведения (канализации), относящийся к общему имуществу;
- прорыв трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, отопления;
- короткое замыкание системы электроснабжения.

4.1.12. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за содержание, коммунальные и прочие услуги. Взыскивать с Собственников, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

4.1.13. Осуществлять начисление к выплате субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам. Начисление субсидий и льгот производится с момента предоставления документа, подтверждающего право на льготу или субсидию.

4.1.14. По факту обращения собственников участвовать в установлении причину причинения вреда имуществу Собственникам с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются единственным способом фиксирования количества и объема повреждений. Указанные акты составляются в течение 10 рабочих дней со дня получения сообщения о факте причинения вреда комиссией с участием представителей Собственников, Управляющей и обслуживающей организаций.

4.1.15. Проводить комиссионное обследование жилых помещений (по письменному заявлению Собственника), не позднее 10 календарных дней с момента его поступления.

4.1.16. Хранить полученную по акту приема-передачи техническую документацию (базы данных), на многоквартирный дом, внутрисанитарное инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.17. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном доме, переданных Собственниками.

4.1.18. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами. Срок предъявления претензий и ответа на них, связанных с исполнением Управляющей организацией настоящего договора определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.19. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

4.1.20. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней, если иной срок по определенным запросам не предусмотрен действующим жилищным законодательством РФ, со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.1.21. Информировать Собственников о сроках и продолжительности плановых отключений и ограничений для проведения ремонтных работ за трое суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома.

4.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

4.1.23. Выполнять иные действия, предусмотренные законом.

## **4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников, а также в работе Совета МКД.

4.2.2. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.3. Информировать правоохранительные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдения общественного порядка, допускаемых пользователями помещений в доме.

4.2.4. Требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договором.

4.2.5. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений с указанием номера квартиры должника.

4.2.6. Обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями к должникам о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, а также заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности. Привлекать для взыскания задолженности третьих лиц. Кроме того взыскивать с должников все судебные издержки, в том числе но не исключая, оплату услуг представителя.

4.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.8. В заранее согласованное с Собственниками время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.9. В случае невнесения Собственником платы в течение 3-х месяцев прекратить исполнение обязательств по договору, а именно:

- приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу потребителю коммунальных услуг, в том числе и путем отключения электроснабжения (вне зависимости от оплаты за потребленный ресурс энергосбытовой организации);
- прекратить выполнение услуг, связанных с управлением домом, в том числе: отказать в выдаче выписок из лицевых счетов, справок и прочих документов; отказать в выполнении дополнительных (платных) услуг, связанных с устранением технических неисправностей внутриквартирного инженерного оборудования Собственников, за исключением работ, связанных с устранением аварийных ситуаций.

4.2.10. Производить обработку персональных данных Собственников и лиц, совместно с ними проживающих, с любой целью в соответствии с ФЗ «О персональных данных».

4.2.11. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязательств по настоящему договору.

4.2.12. Осуществлять выбор подрядных организаций и заключать с ними договоры от своего имени на производство работ по обслуживанию и содержанию общедомового имущества. При выборе управляющая организация руководствуется критериями оптимальности и условиями рынка на момент заключения договора.

4.2.13. Осуществлять выбор подрядной организации по обслуживанию домофонов по наилучшим условиям, исходя из действующей цены.

4.2.14. В случае не предоставления Собственниками данных о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с действующим законодательством РФ производить расчет размера оплаты услуг.

4.2.15. Информировать Собственников о предоставлении платных услуг и их стоимости.

4.2.16. При поступлении в Управляющую организацию информации о факте проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, представитель Управляющей организации совместно с Советом дома составляет акт, на основании которого Управляющая организация производит начисление за коммунальные услуги, исходя из количества фактически проживающих на день проверки лиц, начиная с даты составления акта. Подтверждением факта проживания временных жильцов в помещении собственника могут служить письменные свидетельства соседей, проживающих в данном доме.

4.2.17. Заключать договоры страхования общего имущества МКД.

4.2.18. Выполнить непредвиденные работы, имеющие первостепенное значение, в том числе по предписаниям государственных контролирующих органов, без согласования их перечня, стоимость и т.д. с Собственниками. Если данная работа не входит в перечень работ по договору с управляющей организацией - выставить стоимость указанных работ в квитанциях по оплате жилищно-коммунальных услуг в расчетном периоде, в котором производились указанные работы, для оплаты Собственниками.

### **4.3. Собственники обязуются:**

4.3.1. Вносить плату за содержание, техническое обслуживание, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, не допускать актов вандализма.

4.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши.

4.3.5. Устранять за свой счет ущерб, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме по вине Собственников или пользователей помещений.

4.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

4.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании общим имуществом, электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не хранить в принадлежащем помещении и в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные.

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

4.3.9. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

4.3.10. Переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном статьями 26-29 Жилищного кодекса РФ.

4.3.11. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

4.3.12. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории:

- использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
- бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;
- выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- своевременно производить оплату жилья и коммунальных услуг;
- обеспечивать беспрепятственный доступ в жилое помещение при предъявлении документа, удостоверяющего личность, работников Управляющей компании и обслуживающей организации для осмотра технического состояния и проведения работ по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с предварительным уведомлением до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно.

4.3.13. Не выполнять ремонтные работы в жилом помещении по скрытию общего имущества в многоквартирном доме, частично расположенного в жилом помещении Собственника, в частности, элементов инженерных систем водоснабжения и водоотведения. А в случае скрытия общего имущества в многоквартирном доме, частично расположенного в жилом помещении Собственника, обеспечить, необходимый для Управляющей организации доступ. При этом расходы по вскрытию и восстановлению ложатся на собственника.

4.3.14. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.3.15. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые отходы и другие жидкие бытовые отходы, не создавать шум в жилых

помещениях и местах общего пользования, уровень которого превышает допустимые нормы, соблюдать правила пользования системой канализации, установленные нормативными документами.

4.3.16. Своевременно информировать Управляющую организацию в следующих случаях:

- смены Собственника жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме путем направления в Управляющую организацию документа, устанавливающего право собственности;
- изменения числа проживающих в течение пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 суток;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;
- о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений;
- изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
- передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- изменений в технических характеристиках квартиры, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

4.3.17. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций в течение 2-х дней после предупреждения периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;
- нести ответственность за сохранность приборов учета, исправность и замену пломб и достоверность снятия показаний;
- вести учет потребляемой холодной и горячей воды;
- при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе;
- предоставлять показания индивидуальных приборов учета (при их наличии) путем и в сроки, указанных управляющей организацией.

4.3.18. Своевременно сообщать Управляющей организации путем подачи заявления о составлении акта в следующих случаях:

- о фактах причинения ущерба имуществу Собственников или имуществу третьих лиц, с которыми Управляющей организацией заключены договоры аренды, предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома;
- о фактах причинения ущерба общему имуществу Собственников третьими лицами;
- о фактах проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке.

#### **4.4. Собственники вправе:**

4.4.1. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.4.2. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.

4.4.3. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

4.4.4. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

4.4.5. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

4.4.6. Получать от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

4.4.7. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

4.4.8. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов при выполнении работ по ремонту общего имущества в течение гарантийного срока и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.4.9. Требовать от Управляющей организации предоставления акта о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

4.4.10. Требовать от работников Управляющей компании и специалистов иных организаций при выполнении работ и оказании услуг по содержанию общего имущества предъявления копии акта выполненных работ с указанием видов и стоимости выполняемых работ, заверенную подписью мастера или руководителя и печатью (штампом) Управляющей компании или подрядной организации.

4.4.11. Требовать от Управляющей организации возмещения ущерба, нанесенного общему имуществу в результате несвоевременного устранения аварийной ситуации на инженерных коммуникациях многоквартирного дома, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, в размере действительного причиненного ущерба.

4.4.12. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников, убытков, компенсации морального вреда.

4.4.13. Получить копию настоящего договора в течении 10 дней после обращения в управляющую организацию.

4.4.14. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

5.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,
- стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.2. Плата за жилое помещение вносится Собственником в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

5.3. На момент заключения договора плата за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с Приложениями № 3 и №5, к настоящему договору, и составляет **19,00 руб.** в месяц с 1 кв.м. общей площади помещений.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества (ОИ) подлежит ежегодной индексации, начиная со второго года обслуживания, но не чаще одного раза в год.

Расчет индексации производится в первый месяц каждого наступившего года обслуживания *по следующей формуле:*

$$T(mг) = T(nг) * (1 + И/100), \text{ где}$$

*T(mг) - размер платы на текущий наступивший период (год обслуживания)*

*T(nг) - размер платы за содержание и ремонт ОИ за предыдущий закончившийся период (год обслуживания)*

*И - индекс увеличения потребительских цен в Ярославской области на жилищно-коммунальные услуги за предыдущий закончившийся период (год обслуживания). Индекс (И) - определяется в процентах к предыдущему периоду и официально опубликован Федеральной службой государственной статистики на официальном сайте.*

*По состоянию на момент заключения договора данная информация публикуется государственным органом по ссылке [www.fedstat.ru/indicator](http://www.fedstat.ru/indicator). Государственный орган может изменить местонахождение информации. Вне зависимости от этого для расчёта используются официальные государственные показатели.*

5.5. Результаты расчета индекса потребительских цен за каждый год распечатываются и хранятся вместе с договором и документами-основаниями (скриншотами с сайта *Федеральной службой государственной статистики*).

5.6. Стороны признают, что на весь период действия Договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения оплаты, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, установленных договором, не является изменением условия договора о размере платы, а представляет собой исполнение сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в Договор не требуется.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органом местного самоуправления.

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

5.9. Размер платы за все виды жилищно-коммунальных услуг устанавливается по тарифам, одинаковым для всех Собственников и нанимателей жилых помещений.

5.10. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

5.10.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.10.2. Платежные документы (счета-квитанции) Управляющая компания доставляет Собственникам в почтовые ящики не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

5.10.3. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственники обязаны обратиться в Управляющую организацию не позднее 8 (восьмого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.10.4. Собственники и пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии, вносят плату за помещение и коммунальные услуги в полном объеме.

5.10.5. При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг по письменному обращению собственника.

5.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы. Перечень таких случаев определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.13. Неиспользование Собственниками помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Собственников полностью или частично от платы за услуги отопления помещения и от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.14. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.15. Любые работы и услуги в отношении личного имущества любого из Собственников выполняются по прейскуранту и по видам работ, установленных Управляющей компанией, и не являются предметом настоящего договора.

Любые работы, связанные с устранением строительных дефектов не являются предметом настоящего договора.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор заключается сроком на три года с момента подписания данного договора.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

## **8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению Сторон;
- на основании решения общего собрания собственников по причине нарушения условий договора при условии письменного уведомления об этом Управляющей организации за 60 дней;
- на основании решения суда;
- прекращение права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме (в части прекращения взаимоотношений по договору с конкретным Собственником).



8.3. Договор может быть расторгнут при условии оплаты расходов Управляющей организации, фактически понесенных на выполнении обязанностей по настоящему договору, но не оплаченных Собственниками.

8.4. Сторона, инициирующая расторжение Договора, должна направить письменное уведомление о расторжении Договора не менее чем за 2 (два) месяца до даты планируемого расторжения.

8.5. Расторжение Договора (наличие уведомления о расторжении Договора) не освобождает Стороны от взаимного исполнения обязательств, принятых на себя ранее, на оставшийся период действия Договора.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Уведомление в Управляющую организацию следует направлять по адресу: 150030, г.Ярославль, Московский проспект, д.119 корп. 3, офис 6, ООО «Жилищно-Эксплуатационное Управление».

Уведомление Собственнику направлять по адресу: 150030, г.Ярославль, Московский проспект, д.119 корп. 3.

9.2. Настоящий Договор от имени нескольких Собственников одного жилого помещения имеет право заключать один из Собственников данного помещения.

9.3. Председателю Совета многоквартирного дома предоставляется право оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом, подписи дополнительных соглашений. При этом Председатель руководствуется положениями действующего законодательства, настоящим договором и протоколом общего собрания Собственников, которым определены полномочия и права Председателя.

## **10. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

Приложения к договору являются неотъемлемой частью договора.

Приложение 1. Список собственников, подписавших договор. Приложение в единственном экземпляре хранится в офисе Управляющей организации.

Приложение 2. Акт о составе и состоянии общего имущества.

Приложение 3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и размер платы.

Приложение 4. Акт разграничения зон ответственности.

Приложение 5. Калькуляция стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение 6. Порядок проведения и примеры расчета индексации

## **11. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН**

### **Управляющая организация**

ООО «Жилищно-Эксплуатационные Услуги»  
150030, г. Ярославль, Московский просп., д.119  
корп.3 офис 6  
Тел.:+7 (4852) 42-38-08, 42-38-80  
ИНН/КПП: 7607023315/760401001  
Р/с 40702810177030011496  
в Калужское отделение №8608 ПАО Сбербанк  
г. Ярославль  
БИК 042908612  
К/с 30101810100000000612  
ОГРН 1027600984828

### **Собственники (согласно Приложению 1)**

Директор

\_\_\_\_\_ Соколов А.М.  
М.П.

### Список собственников, подписавших договор управления

Проставлением подписи в настоящем документе собственники помещений в МКД (Заказчик) подтверждают заключение договора № 32 от 01.10.2020 г. оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также дают свое согласие ООО «ЖЭУ» для целей исполнения указанного договора на любую предусмотренную действующим законодательством РФ обработку своих персональных данных к которым относятся: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, гражданство и национальность; серия, номер паспорта, лица, вписанные в паспорт, иные паспортные данные; адрес проживания и регистрации, домашний и мобильный телефон, адрес электронной почты; семейное, социальное, имущественное положение (в том числе сведения о недвижимом имуществе, о наличии автомобиля); профессия; информация (включая адрес, рабочий телефон, должность, сроки работы) о текущем месте работы и о предыдущих местах работы; о состоянии здоровья, любые иные данные, которые Заказчик сообщил при заключении или в ходе исполнения договора.

Обработка персональных данных осуществляется ООО «ЖЭУ» и (или) третьими лицами в целях исполнения договора (в том числе, в зависимости от условий договора представления информации уполномоченным государственным органам (в том числе по запросу судов и органов внутренних дел)) и включает в себя сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Заказчик проинформирован о том, что его персональные данные могут обрабатываться как автоматизированным так и не автоматизированным способами обработки. Заказчик согласен с тем, что ООО «ЖЭУ» вправе поручить обработку персональных данных Заказчика другому лицу. Настоящее согласие действует в течение неопределенного срока. Заказчик согласен на обработку его персональных данных вплоть до вручения Заказчиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных.

### Список собственников, подписавших договор управления

№ п/п	№ квартиры	Ф.И.О. собственника помещения	Паспортные данные	Площадь помещения	Доля в праве собственности	Подпись собственника
1						

АКТ

О СОСТАВЕ И СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Адрес многоквартирного дома г. Ярославль, ул. Нагорная 3 корпус 2
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
3. Серия, тип постройки Многоквартирный жилой дом
4. Год постройки 1998 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета -%
6. Степень фактического износа -
7. Год последнего капитального ремонта 2018г.
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу Нет
9. Количество этажей: 4-5
10. Наличие подвала: Есть
11. Наличие цокольного этажа: Нет
12. Наличие мансарды: Нет
13. Наличие мезонина: Нет
14. Количество квартир: 71
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 0
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) -
18. Строительный объем, куб. м -
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками кв. м
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 5714,70 кв. м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - кв. м
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 608,40 кв. м
20. Количество лестниц 5
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), - кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров, - кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), -кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, -
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) Нет

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
Фундамент		нет износа
Наружные и внутренние капитальные стены		нет износа
Перегородки		нет износа
Перекрытия чердачное междуэтажные надподвальное		нет износа нет износа нет износа
Крыша		нет износа
Полы		нет износа
Проемы окна двери		нет износа нет износа
Отделка внутренняя наружная		нет износа нет износа
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны		нет износа
телефон		
радио		нет износа
лифты		нет износа
вентиляция		нет износа
телевидение		нет износа
Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение		нет износа
холодное водоснабжение		нет износа
горячее водоснабжение		нет износа
водоотведение		нет износа
отопление		нет износа
Прочие работы		нет износа

Директор ООО «Жилищно-Эксплуатационные Услуги» \_\_\_\_\_

Соколов А.М.

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу – г.Ярославль, Московский проспект 119 корпус 3  
**Общая площадь дома, включая нежилые помещения – 5 714,70 кв.м.**

<b>1) Техническое обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП). Подготовка к отопительному сезону промывка и опрессовка ИТП системы отопления</b>			
№ п/п	Виды работ	Место выполнения работ	Периодичность
1	Запорная арматура:	ИТП внутренней системы	один раз в год
	-отремонтировать		
	-заменить		
	-установить недостающую		
2	Термометры:	ИТП внутренней системы	один раз в год
	-чистка гильз		
	-замена дефектных гильз		
	-заливка масла в гильзы		
	-замена термометров		один раз в три года
3	Проверка манометров, ремонт с заменой в случае невозможности восстановления	ИТП	один раз в год
4	Промывка системы теплоснабжения воздухом	ИТП внутренней системы	один раз в год
5	Гидравлические испытания:	ИТП внутренней системы	один раз в год
	-теплового узла		
	-внутренней системы		
6	Расходомеры:	ИТП внутренней системы	один раз в год
	-снятие расходомеров для промывки системы		
	-установка расходомеров после промывки системы		
	-замена прокладок		
7	Восстановление, устранение дефектов, выявленных при испытаниях (замена деформированных участков трубопроводов, арматуры)	ИТП внутренней системы	один раз в год
8	Регулировочная аппаратура:	ИТП внутренней системы	по мере необходимости
	-настройка регулятор давления		
	-настройка регуляторов температуры		
9	Покраска участков трубопроводов и оборудования	ИТП внутренней системы	по мере необходимости
10	Восстановление тепловой изоляции на трубах		по мере необходимости
	-ИТП		
11	Работа с инспектором теплоснабжающей организации:	ИТП внутренней системы	один раз в год
	-предъявление качества промывки		
	-предъявление опрессовки		
	-получение акта готовности системы к отопительному сезону	система отопления дома	

12	Чистка: -грязевиков -фильтры	ИТП	один раз в год
<b>2) Техническое обслуживание системы отопления</b>			
№ п/п	Виды работ	Место выполнения работ	Периодичность
1	<b>Общий обход и осмотр системы теплоснабжения</b> -составление акта по результатам обхода	МОП жилые помещения	два раза в год по заявкам
2	<b>Частный обход и осмотр в отопительный период</b>	ИТП, подвал, чердак	не реже 1 раза в месяц
3	Гидропневматическая промывка теплообменника (закрытая система отопления) с химическим реагентом с разборкой	ИТП	не реже 1 раза в год
4	<b>Запорная, воздушосборная, регулировочная арматура</b> -регулировка -ревизия -замена	ИТП, подвал, чердак, жилые помещения	планово 1 раз в год; замена по мере выявления
5	<b>Устранение неплотностей резьбовых соединений:</b> -уплотнение сгонов -замена сгонов в сборе	МОП, жилые помещения	по мере выявления
6	<b>Устранение свищей и трещин</b> -установка хомутов -замена участка трубопровода (сварочные работы)	МОП, жилые помещения	по мере выявления, замена участка трубопровода по мере выявления
7	<b>Наладка, регулировка, устранение</b> -непрогрева -завоздушивания	МОП, жилые помещения	в начале отопительного сезона, далее по мере необходимости
8	<b>Консервация, расконсервация систем отопления</b>	ИТП	два раза в год
9	<b>Слив воды и наполнение систем водой</b>	ИТП, подвал	по мере выявления дефектов
10	<b>Утепление трубопроводов</b>	чердак, подвал	по мере выявления дефектов
<b>3) Техническое обслуживание одного узла учёта тепловой энергии, работающего в отопительный и межотопительный периоды (12 месяцев)</b>			
№ п/п	Виды работ	Место выполнения работ	Периодичность
1	<b>Осмотр, проверка параметров работы</b> -тепловычислителя -преобразователей температуры -преобразователей давления	ИТП	один раз в месяц
2	<b>Архив данных:</b> -снятие через адаптер ИТП или модем -анализ архива и работы прибора	ИТП	2 раза в месяц 2 раза в месяц
	-распечатка на бумажный носитель архивных данных	офис	1 раз в месяц
	-сдача журнала в теплоснабжающую организацию ТГК до 29 числа текущего месяца	ТГК	1 раз в месяц

3	<b>Профилактические работы:</b>		
	-очистки и промывки внутренней поверхности преобразователей расхода (2шт)	ИТП	по мере необходимости
	-протяжка, очистка контактных соединений		1 раз в 6 месяцев
	-очистка датчиков вычислителя от пыли		1 раз в 6 месяцев
	-обновление ПО		один раз в год
4	<b>Повторный допуск прибора учета теплоснабжающей организации (получение акта)</b>	ИТП	один раз в год
5	<b>Метрологические поверки</b>		
	-демонтаж (расходомеры, датчики)	ИТП	согласно паспорту оборудования
	-подготовка к отправке (чистка, промывка, упаковка)	офис	
	-отправка		
	-ввод прибора в эксплуатацию после поверки	ТГК-2	
	-получение акта допуска		
<b>4) Техническое обслуживание систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения</b>			
№ п/п	Виды работ	Место выполнения работ	Периодичность
1	<b>Общий обход и осмотр систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения</b>	МКЖД (МОП и жилые помещения)	МОП-не реже 1 раза в год; жилые помещения - по заявкам
	-составление акта по результату обхода		по требованию
2	<b>Частичный обход (осмотр)</b>		
	-систем ХВС	водомерный узел ИТП, подвал и чердак	1 раз в месяц
	-систем ГВС		
	-системы канализации		
	-системы внутреннего водостока		
3	<b>Запорная арматура, ГВС, ХВС</b>	ИТП, водомерный узел, внутренняя система	по мере выявления, не реже 1 раза в год
	-ремонт		
	-замена		
	-установка недостающей		
4	<b>Чистка фильтров со съемом сетчатого элемента на ГВС и ХВС</b>	ИТП, водомерный узел	минимум 1 раз в год
5	<b>Гидропневматическая промывка теплообменника (закрытая система отопления) с применением химического реагента</b>	ИТП	не реже 1 раза в год
6	<b>Устранение неплотностей резьбовых соединений:</b>	МОП, жилые помещения	по мере выявления
	-уплотнение сгонов		
	-замена сгонов в сборе		
7	<b>Устранение свищей и трещин</b>		
	-установка хомутов	МОП, жилые помещения	по мере выявления
	-замена участка трубопровода (сварочные работы)		
8	<b>Прочистка дренажных систем</b>	МКЖД	2 раза в год
9	<b>Утепление участков трубопроводов</b>	подвал, чердак	по мере выявления
10	<b>Профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети</b>	МКЖД	по мере необходимости

11	<b>Устранение засоров общедомовой канализационной сети</b>	МКЖД	по мере выявления
12	<b>Снятие показаний ОДПУ на ХВ</b>	водомерный узел	Один раз в месяц до 25 числа текущего месяца
<b>5) Техническое обслуживание системы электроснабжения</b>			
№ п/п	Виды работ	Место выполнения работ	Периодичность
1	<b>Обход, осмотры (частичный)</b>		
	-наружных систем (в пределах границ эксплуатационной ответственности)	МКЖД	4 раза в месяц
	-внутренней системы		
	-устранение наружной изоляции и другие мелкие работы		
2	<b>Обход общий</b>	МКЖД	1 раз в год
	-оформление акта		по требованию
3	<b>Укрепление системы электроснабжения</b>		
	-светильников	МКЖД, места ОП	по мере выявления
	-участков наружной проводки		
	-выключателей		
4	<b>Замена системы электроснабжения</b>		
	-перегоревших ламп	места ОП	по мере выявления
	-выключателей		
	-участков проводов - до 2-х метров		
5	<b>Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки этажных групповых щитков и распределительных шкафов</b>	ВРУ, места ОП	по мере выявления
6	<b>Учет (снятие показаний)</b>		
	-ОДПУ (общий)	ВРУ квартиры	один раз в месяц
	-ИПУ (индивид.)		
	-ВПУ (внутренний)	ВРУ	
7	<b>Рациональное использование электроэнергии</b>	ВРУ, квартиры	4 раза в год
	-фиксация неработающих приборов учета		
	-анализ показаний ВПУ	ВРУ	
8	<b>Очистка, протяжка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах</b>	МОП	1 раз в год
9	<b>Замеры сопротивления изоляции</b>	МКЖД	1 раз в 3 года
10	<b>Проверка заземления оборудования</b>	ИТП	1 раз в год
<b>б) Техническое обслуживание ВРУ жилого многоквартирного дома</b>			
№ п/п	Виды работ	Место выполнения работ	Периодичность
1	<b>Определение положения устройств защиты и коммутации (выключено, включено)</b>	ВРУ	1 раз в месяц
2	<b>Контроль датчиков охранно-пожарной сигнализации по работающей индикации датчика</b>	ВРУ	по мере необходимости
3	<b>Визуальный осмотр светильников освещения электрощитовых, в случае необходимости - устранение неисправностей</b>	ВРУ	1 раз в месяц



4	<b>Визуальный осмотр и устранение видимых неисправностей (ремонт или замена) отдельных компонентов, в том числе узлов крепления, защитных панелей и элементов блокировки несанкционированного доступа</b>	ВРУ	1 раз в месяц
5	<b>Запись показаний счетчиков электроэнергии в журнал учета расхода электроэнергии в конце месяца</b>	ВРУ	1 раз в месяц
6	<b>Проверка главной заземляющей шины (ГЗШ) (по нормам ПТЭЭП приложение 3, п.28.11)</b>		
	-проверка затяжки болтовых и целостность сварных контактных соединений	ВРУ	1 раз в год
	-проверка стальных соединительных зажимов на наличие коррозии, устранение по факту выявления	ВРУ	1 раз в год
	-контрольная проверка работоспособности электромагнитных устройств и электронных модулей (вручную принудительным включением управляющего напряжения): контакторов, контроллеров, реле, пускателей и т.п.	ВРУ	2 раза в год
<b>7) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции (проверка вентканалов и дымоходов)</b>			
№ п/п	Виды работ	Место выполнения работ	Периодичность
1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем	Технический этаж, кровля, квартиры	Три раза в год
2	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах	Квартиры	По мере выявления
<b>8) Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>			
№ п/п	Виды работ	Место выполнения работ	Периодичность
1	Влажное подметание коридоров, площадки 1-го этажа		5 раз в неделю
2	Влажное подметание и уборка кабин лифтов		5 раз в неделю
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей незадымляемой переходной лестницы		1 раз в неделю
4	Влажная уборка лестничных площадок и маршей выше незадымляемой переходной лестницы		1 раз в месяц
5	Влажное подметание площадок у лифтов, тамбуров у квартир (при наличии доступа) выше 1-го этажа		1 раз в неделю
6	Влажная уборка площадок у лифтов, тамбуров у квартир (при наличии доступа) выше 1-го этажа		1 раз в месяц

7	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;		1 раз в год
8	Проведение дератизации, дезинсекции, помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.		По мере необходимости

**9) 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:**

№ п/п	Виды работ	Место выполнения работ	Периодичность
1	Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;		В зимнее время – по необходимости, в весенний период – организация водоотведения в течении суток
2	сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;		В течении 2х суток. В случае обильных снегопадов – в течении 3х суток
3	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);		5 раз в неделю
4	очистка придомовой территории от наледи и льда;		5 раз в неделю, посыпка территории противогололедной смесью – по мере необходимости
5	очистка от мусора урн;		5 раз в неделю
6	уборка контейнерной площадки;		5 раз в неделю
7	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.		5 раз в неделю

**Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:**

8	подметание и уборка придомовой территории;		1 раз в 2 суток
9	очистка от мусора и промывка урн;		5 раз в неделю
10	уборка контейнерной площадки;		5 раз в неделю
11	уборка мусора с газонов;		5 раз в неделю
12	выкашивание газонов;		По мере необходимости, но не реже 2 раз за сезон
13	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;		По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
14	уборка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства;		По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
15	ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства.		1 раз в год

**10) Аварийно-диспетчерское обслуживание**

№ п/п	Виды работ	Место выполнения работ	Периодичность
1	Прием и регистрация заявок от населения		Круглосуточно
2	Анализ характера поступающих заявок от населения, причины их возникновения		Круглосуточно
3	Передача заявок от населения ответственным лицам, либо в специализированные организации		Круглосуточно

4	Взаимодействие с ответственными лицами и специализированными организациями по устранению поступивших заявок		Круглосуточно
5	Принятие мер по локализации, устранению аварии и неисправностей на общедомовом имуществе		Круглосуточно
6	Ежемесячный анализ поступивших заявок от населения и их исполнение		Круглосуточно
7	Осуществление контроля за работой инженерного оборудования: лифты, система отопления, системы ХВС и ГВС, системы электроснабжения		Круглосуточно
<b>11) Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций</b>			
№ пп	Вид работ		Периодичность
1	Проверка состояния подвалов, лестниц, стен, перегородок, перекрытий, фундаментов, полов, окон и дверных проемов		Два раза в год
2	Проверка состояния кровли, локализация протечек		По мере необходимости, но не реже двух раз в год
3	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения		По мере необходимости, но не реже двух раз в год
<b>12) Услуги управления многоквартирным домом</b>			
№ пп	Вид работ		Периодичность
1	Организация работы с собственниками, обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями. Прием физических и юридических лиц, регистрация корреспонденции. Хранение технической документации.		Постоянно
2	Организация расчетов за жилищно-коммунальные услуги, оформление платежных документов и направление их собственникам, расходы по сбору и приему платежей от населения.		Постоянно
3	Организация работы паспортного стола, ведение баз данных собственников, обработка персональных данных.		Постоянно
4	Прием, хранение и передача технической документации		Постоянно
5	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ		Постоянно
6	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления		Постоянно
7	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги		Постоянно

Директор ООО «Жилищно-  
Эксплуатационные Услуги» \_\_\_\_\_

Соколов А.М.

**Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками (пользователями) помещений многоквартирного дома**

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

<b>Границы ответственности Управляющей организации</b>	<b>Границы ответственности собственников (пользователей)</b>
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	1. Ответвления стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирного электросчетчика), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные сети, устройства и приборы, после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирный счетчик.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Стояки системы отопления, ответвления от стояков, до и после запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, общедомовой прибор учета, приборы отопления, при отсутствии отключающего устройства.	
5. По строительным конструкциям: 5.1. крыши, козырьки над входами в подъезды; 5.2. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонные и иные ограждающие несущие конструкции); 5.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).	5. По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение, квартиру.

Если общедомовые инженерные коммуникации и оборудование находятся в помещении пользователей помещений, наниматели обязуются:

- обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей жилыми помещениями, не допускать их повреждения;
- своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей;
- обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию;
- не производить переоборудования систем отопления без согласования с Управляющей организацией.

Директор ООО «Жилищно-  
Эксплуатационные Услуги» \_\_\_\_\_

Соколов А.М.

**КАЛЬКУЛЯЦИЯ**  
**стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**  
**по адресу: г.Ярославль, ул. Нагорная 3 корпус 2**

Общая площадь жилых помещений – 5 714,70 м2

№ п/п	Виды услуг и расходов	Сумма затрат на 1м2 общей площади помещения, рублей в месяц
1	<b>Техническое обслуживание внутридомовых сетей и инженерного оборудования, всего</b>	<b>4,23</b>
	<i>в том числе:</i>	
	-водопровода и канализации	1,34
	-горячего водоснабжения, отопления	1,85
	-электроснабжения	0,55
	-обслуживание внутридомовых сетей газового оборудования (по договору со специализированной организацией)	0,49
2	<b>Обслуживание конструктивных элементов зданий</b>	<b>1,78</b>
3	<b>Обслуживание общедомовых приборов учета</b>	<b>1,08</b>
4	<b>Обслуживание систем вентиляции</b>	<b>0,52</b>
5	<b>Аварийная служба</b>	<b>0,63</b>
6	<b>Начисление платежей и выставление квитанций:</b>	<b>1,33</b>
	- за ЖКУ	1,10
	- за капремонт	0,23
7	<b>Содержание домового хозяйства, всего</b>	<b>5,89</b>
	<i>в том числе:</i>	
	-уборка придомовой территории	2,78
	-уборка лестничных клеток	2,22
	-механизированная уборка (трактор/выкос)	0,67
	-уборка контейнерной площадки	0,22
8	<b>Плата за управление</b>	<b>1,52</b>
9	<b>Абонентская служба</b>	<b>0,20</b>
10	<b>Паспортно-регистрационный учет</b>	<b>0,32</b>
11	<b>Фонд внепланового ремонта (текущий ремонт)</b>	<b>1,50</b>
<b>ИТОГО:</b>		<b>19,00</b>

Директор ООО «Жилищно-  
Эксплуатационные Услуги» \_\_\_\_\_

Соколов А.М.

## Порядок и примеры расчета индексации

### Порядок проведения

Согласно п.5.4. Договора расчет индексации производится в первый месяц каждого наступившего года обслуживания по следующей формуле:

$$T(mг) = T(nг) * (1 + И/100), \text{ где}$$

$T(mг)$  - размер платы на текущий наступивший период (год обслуживания)

$T(nг)$  - размер платы за содержание и ремонт ОИ за предыдущий закончившийся период (год обслуживания)

$И$  - индекс увеличения потребительских цен в Ярославской области на жилищно-коммунальные услуги за предыдущий закончившийся период (год обслуживания). Индекс ( $И$ ) - определяется в процентах к предыдущему периоду и официально опубликован Федеральной службой государственной статистики на официальном сайте.

### Примеры расчета индексации

1. Компания ООО "Жилищно-эксплуатационные услуги" на основании протокола ОСС заключило с представителями дома по адресу ул. Некрасова д.62 договор управления. Дата заключения договора - "01" апреля 2019 года. На момент заключения Договора был установлен тариф 20,50 руб/кв.м в месяц с общей площади помещений МКД.

31 марта 2020 года закончился первый год обслуживания. В соответствии с пунктом 3.1.8 договора, второй год обслуживания начинается с 01 апреля 2020 года. На основании пункта 5.4 договора ООО "ЖЭУ" будет проводить ежегодную индексацию тарифа для второго года обслуживания.

Процедура расчета индекса повышения тарифа: в середине апреля 2020г. (примерно с 10 - по 25 апреля) ответственный сотрудник по ссылке [www.fedstat.ru/indicator](http://www.fedstat.ru/indicator) рассчитает индекс. Необходимо: выбрать пункт "индексы потребительских цен на товары и услуги", сделать отбор в таблице - Ярославская область, выбрать жилищно-коммунальные услуги, выбрать период март 2020 г. к соответствующему периоду предыдущего года.

Классификатор объекто...	Виды товаров и услуг	2020	
		март	
			К соответствующему периоду предыдущего года
Ярославская область	Жилищно-коммунальные усл...		102.11

$T(mг) = T(nг) * (1 + И/100)$ , где  $И = 102,11 - 100 = 2,11$  - полученный индекс повышения тарифа

$$T(mг) = 20,50 \text{ руб} * (1 + 2,11/100)$$

$$T(mг) = 20,93 \text{ руб}$$

**20,93 руб - новый тариф с "01" апреля 2020 года для второго года обслуживания. Новый тариф будет отражен в квитанциях за апрель 2020 года, которые будут выданы в начале мая 2020 года.**

2. ООО "ЖЭУ" заключило договор управления с собственниками многоквартирного дома в период "02" апреля - "30" апреля 2018 года (например 12 апреля 2018 г.). Первый год обслуживания начинается "01" мая 2018 года, а заканчивается "30" апреля 2019 года. Первый день второго года обслуживания "01" мая 2019 года. На момент заключения Договора был установлен тариф 19,00 руб/кв.м в месяц с общей площади помещений МКД.

Для расчета индекса в середине мая 2019 г. (примерно с 10 - по 25 мая, когда опубликованы индексы потребительских цен на официальном сайте государственной статистики) проходим по ссылке [www.fedstat.ru/indicator](http://www.fedstat.ru/indicator), выберем пункт "индексы потребительских цен на товары и услуги", производим отбор в таблице по заданным параметрам: 1) "Классификатор объектов" - Ярославская область; 2) "Виды товаров и услуг" - Жилищно-коммунальные услуги; 3) выбираем период апрель 2019 г., проставляем условие - к соответствующему периоду предыдущего года.

Классификатор объекто...	Виды товаров и услуг	2019	
		апрель	
		К соответствующему периоду предыдущего года	
Ярославская область	Жилищно-коммунальные усл...		108.07

Полученные данные подставляем в формулу:

$$T(тг) = T(пг) * (1 + И/100), \text{ где } И = 108,07 - 100 = 8,07$$

$$T(тг) = 19,00 \text{ руб/кв.м} * (1 + 8,07/100)$$

$$T(тг) = 20,53 \text{ руб/кв.м}$$

20,53 руб/кв.м - тариф с "01" мая 2019 года. Новый тариф для второго года обслуживания был отражен в квитанциях за май, которые выданы в начале июня 2019 года.

Второй год обслуживания заканчивается "30" апреля 2020 года и с "01" мая 2020 начинается третий год обслуживания. Рассчитываем индекс на третий год:

Классификатор объекто...	Виды товаров и услуг	2020	
		апрель	
		К соответствующему периоду предыдущего года	
Ярославская область	Жилищно-коммунальные усл...		102.08

Полученные данные подставляем в формулу:

$$T(тг) = T(пг) * (1 + И/100), \text{ где } И = 102,08 - 100 = 2,08$$

$$T(тг) = 20,53 \text{ руб/кв.м} * (1 + 2,08 / 100)$$

$$T(тг) = 20,96 \text{ руб/кв.м}$$

20,96 руб/кв.м - тариф с "01" мая 2020 года. Новый тариф для третьего года обслуживания будет отражен в квитанциях за май, которые будут выданы в начале июня 2020 года.